

8307 Effretikon, 9. Februar 2015  
UK/DN

## A B S C H I E D

der Geschäftsprüfungskommission zu

**Geschäft-Nr. 020/14**

**28.03.32 Liegenschaften; Grundstück; Schulhäuser Primarschule;  
Schulhaus Hagen, Schulraumerweiterung und Bau einer Dreifachsporthalle, Genehmigung Bauprojekt  
mit Kostenvoranschlag und Genehmigung eines Zusatzkredites für die Erstellung einer Photovoltaikan-  
lage**

### ANTRAG

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, dem Antrag des Stadtrates Dispositiv 1 (Schulraumerweiterung und Bau Dreifachsporthalle) zuzustimmen.

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat grossmehrheitlich dem Antrag des Stadtrates Dispositiv 2 (Photovoltaikanlage) zuzustimmen.

Die Dispositive 3 bis 6 entsprechen den Regeln gemäss Gemeindeordnung und Weisungen.

### GRUNDLAGE

Am 2. Februar 2012 beschloss der Grosse Gemeinderat aufgrund des Antrages des Stadtrates (Gesch-Nr. 051/11) einen Projektierungskredit von Fr. 1'750'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung für die Planung der Schulraumerweiterung und den Bau einer Dreifachsporthalle.

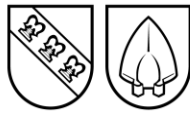
Mit diesem Beschluss wurde der Umfang des Projekts bestimmt und eine formale Projektbestellung ausgelöst.

### BEGRÜNDUNG

Die GPK hat die Projektgrundlagen und die damals auf diesen Grundlagen getroffenen Entscheidungen in Bezug auf den Projektinhalt geprüft und deren Aktualität in Bezug auf die heutige Ausgangslage hinterfragt.

Die GPK hat festgestellt, dass der Projektumfang den Vorgaben des Projektierungskredites entspricht. Der Bedarf für die projektierten Räume ist ausgewiesen und der Bau der Dreifachsporthalle deckt den Bedarf der Schule ab. Die Integration der Tagesbetreuung in die Dreifachsporthalle ist sinnvoll und entspricht sowohl der Nachfrage wie auch den gesetzlichen Vorgaben.

Aus Sicht der GPK fügt sich das Projekt gut in die bestehende Umgebung ein. Durch den direkten Weg zum Bahnhof Illnau wird die Schulanlage optimal durch den Öffentlichen Verkehr erschlossen.



## ENERGIETECHNISCHE ASPEKTE

Die Gebäudehüllen (Schulraumerweiterung und Dreifachsporthalle) erfüllen den Minergie-P-Standard. Weil trotz einer kontrollierten Lüftung die Klassenzimmer in den Pausen stossgelüftet werden, verzichtet die Schule auf den Einbau einer Lüftungsanlage. Der Energieverlust aufgrund des natürlichen Lüftens wird wegen des wegfallenden Energieverbrauches für die Lüftungsanlage kompensiert. Der Mehrzweckraum, die innenliegenden Raumzonen der Lernmitte sowie die Dreifachsporthalle werden mit einer Lüftungsanlage ausgestattet.

## FAZIT

Der Schultrakt erfüllt zwar die konstruktiven Bedingungen für Minergie-P-Standard, aufgrund des Verzichtes auf eine kontrollierte Lüftung in den Klassenzimmern sind jedoch die Labelanforderungen nicht erfüllt. Aus Sicht der GPK wird die natürliche Lüftung als sinnvoll erachtet, da die natürliche Frischluftzufuhr die Konzentration der Schüler und Lehrer besser aufrecht zu erhalten vermag. Da die Dreifachsporthalle mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet wird, sind damit die Minergie-Label-Anforderungen erfüllt.

## PHOTOVOLTAIKANLAGE (DACH DREIFACHSPORTHALLE)

Nach einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Projekt kommt die GPK zum Schluss, dass diese Investition aus nachfolgenden Gründen sinnvoll ist:

Die Investitionen werden bei einer Lebensdauer der Anlage von 30 Jahren nach ca. 15 Jahren amortisiert sein. Gleichzeitig werden wir dem Anspruch einer Energiestadt gerecht.

Eine Mehrheit der GPK möchte dem Stadtrat gegenüber erwähnen, dass die Möglichkeit besteht, den Antrag bezüglich der Photovoltaikanlage (als Zusatzfrage) ebenso dem Souverän an der Urne vorzulegen.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die GPK stellt fest, dass der Detaillierungsgrad des Projektes sehr hoch ist und auch in Bezug auf Materialisierung und Ausrüstung der Räume sehr genaue Vorgaben erstellt wurden. Aus diesem Grund wird in Dispositivziffer 4 des Antrages mit 10 % ein bereits reduzierter Kostenüberschreitungsrahmen gegenüber dem bewilligten Kredit beantragt.

## BAUKOSTEN

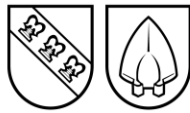
Die Gesamtkosten für die Erstellung der Bauten belaufen sich gemäss Antrag auf Fr. 25'870'000.-. In diesem Betrag sind sowohl der Projektierungskredit von Fr. 1'750'000.- wie auch eine Baureserve von Fr. 500'000.- enthalten.

## LANDKAUF

Für den Erwerb der benötigten Grundstücke werden total Fr. 2'437'250.- veranschlagt.

Die GPK legt Wert darauf, festzuhalten, dass sich die bewilligten Kosten mit der in Dispositivziffer 4 des Antrages enthaltenen möglichen +10 % Abweichung zwischen Objektkredit und Kostenvoranschlag auf maximal Fr. 30'847'000.- (exkl. Teuerung) erhöhen können (siehe Weisung „Ausgaben und Kredite“ der Stadt Illnau-Effretikon).

	Fr. 25'870'000.-
+ 10 %	Fr. 2'537'000.-
Baukosten total:	Fr. 28'407'000.-
+ Land	Fr. 2'437'250.-
+ Rundung	Fr. 2'750.-
<b>Total:</b>	<b>Fr. 30'847'000.-</b>



## FOLGEKOSTEN LAUFENDE RECHNUNG

Gemäss stadträtlichem Antrag wird angenommen, dass der personelle Aufwand in Bezug auf die Hauswartung von heute 180 Stellenprozent um 20 %-Punkte auf 200 Stellenprozent zunehmen wird.

Für die Bewirtschaftung der Mehrflächen an Schulräumen wie auch den erweiterten Sporthallenflächen wird von einem Mehraufwand von ca. Fr. 120'000.- ausgegangen.

Gemäss Antrag wird für die Mehrkosten betreffend Liegenschaftenunterhalt ein Mehraufwand von 1 % des Gebäudeversicherungswertes angenommen. Hier ist die GPK der Meinung, dass dieser Wert im Voranschlag genau geprüft werden muss. Der Grund ist, dass auch bestehende Gebäude zurückgebaut werden und in den ersten beiden Jahren meistens noch Garantie- und Gewährleistungsarbeiten durch die Lieferanten auszuführen sind.

Da die Gebäudekosten ca. Fr. 20 Mio. ausmachen, kann von ca. Fr. 200'000.- Liegenschaftenunterhalt ab dem dritten Betriebsjahr ausgegangen werden.

Der Energiemehrbedarf wird mit Fr. 45'000.- angenommen.

Aus diesen Zahlen ist zu entnehmen, dass der Betrieb der Neubauten (ohne Liegenschaftenunterhalt) pro Jahr Mehrkosten von ca. Fr. 195'000.- verursacht, und ab dem dritten Betriebsjahr mit betrieblichen Folgekosten von ca. Fr. 400'000.- gerechnet werden muss.

## KAPITALFOLGEKOSTEN

Die Kapitalfolgekosten betragen 10 % der Netto-Investition und werden degressiv mit einem Satz von 10 % abgeschrieben, was den Bestimmungen des Gemeindegesetzes (§ 137) entspricht.

## FINANZIERUNG

Im IAFP 2016-2020 sind für dieses Projekt Fr. 23'750'000.- eingestellt (ohne Projektierungskredit).

Auf dem Konto 210.3800.04 wurde per Rechnungsabschluss 2013 eine Einlage in die Vorfinanzierung von Fr. 3'500'000.- gebucht. Diese Vorfinanzierung wird ab 2018 im Zuge der Abschreibungen aufgelöst.

Die GPK dankt dem Stadtrat sowie allen am Projekt beteiligten Personen der Stadtverwaltung für die sorgfältige Ausarbeitung des Projekts, die detaillierten Unterlagen, die aufschlussreichen Präsentationen und Besprechungen und für die geduldige Beantwortung unserer zahlreichen Fragen.

## **Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon Geschäftsprüfungskommission**

Ueli Kuhn  
Präsident

Daniel Nufer  
Aktuar