

## BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2018-1848  
BESCHLUSS-NR. 2020-95  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**  
**28.03** **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**  
**28.03.24** **Verwaltungsgebäude**

BETRIFFT **Stadthaus; Erneuerung Gebäudesteuerung und Beleuchtung;  
Genehmigung Objektkredit gebundene Ausgaben**

---

### AUSGANGSLAGE

Im Jahr 2017 wurde die Steuerung für die Lüftungsanlagen sowie der Wärmeerzeugung im Stadthaus Effretikon ersetzt. Die Steuerung der Heizgruppen, welche in derselben Schaltgerätekombination untergebracht sind, wurde noch nicht ersetzt. Demzufolge «kommunizieren» Heizung und Lüftung derzeit nicht korrekt. Die unterschiedlichen Systeme führen zu Mehraufwendungen seitens Bewirtschaftung und behindern eine optimale energetische Nutzung. Zudem sind für die heute im Einsatz stehenden alten Anlagenteile keine Ersatzteile mehr vorhanden bzw. beschaffbar. Ein Defekt in der Heizungssteuerung könnte zu einem Totalausfall der Anlage führen.

Sowohl Licht- als auch Storensteuerung entsprechen ebenfalls nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik, sie beeinträchtigen den Betrieb stark. In einzelnen Büros und Sitzungszimmern treten immer wieder Unterbrüche in der Funktionalität der Licht- bzw. der Storensteuerung auf. Weiter sind in gewissen Räumen Bewegungsmelder installiert, welche nur unbefriedigend (teilweise auch gar nicht) in die bestehende Steuerung integriert werden können. Auch kann beispielsweise das Licht im Treppenhaus nicht etagenweise programmiert werden. Wie bei den Lüftungs- und Heizungssteuerungselementen sind auch bei der Licht- und Storensteuerung kaum mehr Ersatzteile lieferbar. Dadurch können Reparaturen und Anpassungen an der Steuerung jeweils nur äusserst unbefriedigend (oder gar nicht) ausgeführt werden.

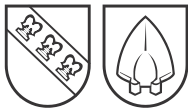
### BAUVORHABEN

#### ERNEUERUNG LICHT- UND STORENSTEUERUNG INKL. INSTALLATION

In jedem Stockwerk werden die in den Etagenverteilern verbauten Licht- und Storensteuerungen komplett ersetzt. Die neuen Komponenten können in die bestehenden Etagenverteiler eingebaut werden. Zusätzlich wird auf dem Dach eine Wetterstation eingebaut. Die Daten der Wetterstation werden als Ergänzung für die Storensteuerung benötigt.

#### ERNEUERUNG HEIZUNGSREGULIERUNG

Die in die Jahre gekommene Regulierung der Heizverteiler resp. Heizkörper wird vollständig ersetzt.



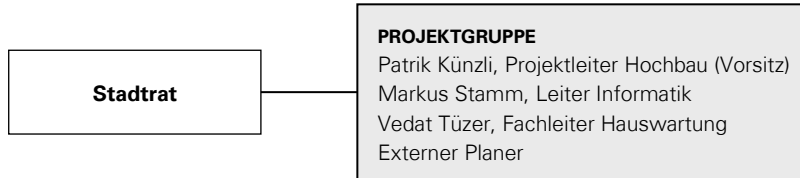
### BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2018-1848

BESCHLUSS-NR. 2020-95

### PROJEKTORGANISATION



### ARBEITSVERGABE

Die Ausgabenkompetenzen sowie die Leistungsbeschaffung richten sich nach den Vorgaben der städtischen Weisung zu Ausgaben und Krediten (IE 200.02.02; Wsg AK).

### KOSTEN

Die Gesamtkosten belaufen sich – inkl. Reserve – auf Fr. 1'045'000.-.

Die durch den Stadtrat Ressort Hochbau bereits bewilligten Projektierungskosten von Fr. 100'000.- gemäss Kreditverfügungen vom 1. März 2019 (Planung Fr. 50'000.-, Jahresrechnung 2019, 4200.5060.040) sowie 19. Dezember 2019 (Projektierung, Fr. 50'000.-, Jahresrechnung 2020, 4200.5060.041) sind im Kredit nicht enthalten und werden separat abgerechnet.

Die Gesamtkosten von Fr. 1'045'000.- lassen sich gemäss nachfolgender Zusammenstellung in gebundene (Ersatz der Storen-, Beleuchtungs- und Heizungssteuerung) und neue Ausgaben (Beleuchtungsersatz LED) unterteilen. Das Auslösen der gebundenen Ausgaben obliegt gemäss städtischen Weisung zu Ausgaben und Krediten dem Stadtrat. Die neuen Ausgaben werden dem Grossen Gemeinderat mit separatem Beschluss (siehe SRB-Nr. 2020-96) zur Genehmigung vorgelegt.

Beträge gemäss Kostenvoranschlag vom 24. April 2020, inkl. 7.7 % MwSt., Kostengenauigkeit +/- 10.

BEZEICHNUNG LEISTUNG	GEBUNDENE AUSGABEN (SR)	NEUE AUSGABEN (GGR)	TOTAL
– BKP 225 Brandabschottungen	Fr. 5'000.-		
– BKP 231 Schaltgerätekombinationen	Fr. 130'000.-		
– BKP 232 Starkstrominstallationen	Fr. 175'000.-		
– BKP 233 Leuchtensersatz		Fr. 260'000.-	
– BKP 235 Schwachstrominstallationen	Fr. 18'000.-		
– BKP 237 Gebäudeautomation	Fr. 145'000.-		
– BKP 238 Bauprovisorium	Fr. 5'000.-		
– BKP 239 Übriges	Fr. 19'000.-		
– BKP 280 Oberflächenbehandlung		Fr. 65'000.-	
– BKP 293 Honorar Elektro	Fr. 75'000.-	Fr. 43'000.-	
– BKP 56 Bauherrenleistungen	Fr. 11'000.-		
– BKP 610 Reserve Unvorhergesehenes	Fr. 58'000.-	Fr. 36'000.-	
<b>Total</b>	<b>Fr. 641'000.-</b>	<b>Fr. 404'000.-</b>	<b>Fr. 1'045'000.-</b>



### BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2018-1848

BESCHLUSS-NR. 2020-95

#### INTEGRIERTER AUFGABEN UND FINANZPLAN 2021/25 (IAFP)

Im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) sind im Jahr 2021 Fr. 1'045'000.- (Projekt-Nr. 4200.5060.042) vorgesehen. Bei der Erstellung des letzten IAFPs 2020-2024 war noch nicht abschliessend klar, ob die gesamte Ausgabe oder ein Teil des Projekts als gebunden qualifiziert werden können. Aufgrund der neuen Erkenntnisse in Bezug auf die Gebundenheit (Begründung siehe nachfolgend) werden die Zahlen im Budget 2021 entsprechend aufgeteilt. Somit werden im Jahr 2021 Fr. 641'000.- unter der Projekt-Nr. 4200.5060.042 als gebundene Ausgaben sowie Fr. 404'000.- unter der Projekt-Nr. 4200.5060.043 als neue Ausgaben budgetiert.

#### KAPITALFOLGEKOSTEN (GEBUNDENE AUSGABEN)

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Ausstattung, Mobiliar, Geräte	1060 Fr.	641'000.-	8 Jahre	12.5 % Fr.	80'125.-
Verzinsung				1.0 % Fr.	6'410.-
<b>Total im ersten Betriebsjahr</b>				<b>Fr.</b>	<b>86'535.-</b>

#### BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

2% der Nettoinvestitionen Fr. 12'520.-

#### PERSONELLE FOLGEKOSTEN

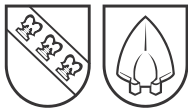
Personelle Folgekosten sind keine zu erwarten. Da die neue Beleuchtung und Steuerung wartungsärmer sind, kann sogar mit Minderaufwendungen gerechnet werden.

#### EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen von städtischen Mitarbeitenden sind mit Fr. 11'000.- in der BKP-Position 56 enthalten.

### GEBUNDENHEIT DER AUSGABEN

Beim Planungsstart war noch nicht abschliessend klar, ob der gesamte Kredit oder Teile davon als «gebunden» qualifiziert werden können. In der weiteren Projektkonkretisierung zeigte sich, dass beim Ersatz der gesamten Storen-, Beleuchtungs- und Heizungssteuerung weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht und dieser Teil folglich als gebundene Ausgaben im Sinne (§ 103 Gemeindegesetz, GG, LS 131.1) einzuordnen ist. Wie einleitend erwähnt, hat die Anlage ihre «Lebensdauer» erreicht und muss zwingend erneuert werden. Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit, anstelle des kompletten Steuerungsersatzes einen Teilersatz von einzelnen Steuerungskomponenten vorzunehmen. Von dieser Variante wird seitens Fachplaner und Projektleitung jedoch klar abgeraten, da diese nicht dem zeitgemässen Standard entspricht, zumal bei dieser Lösung weiterhin unterschiedliche Systeme bei Storen, Beleuchtung und Heizung im Einsatz wären und die Anlage somit äusserst störungsanfällig bleiben würde. Zudem sind wie erwähnt für einzelne Anlagenbestandteile keine Ersatzteile mehr verfügbar, zudem bieten die Hersteller aufgrund des Alters einzelner Komponenten dafür keine Serviceleistungen mehr an. Demnach erachtet der Stadtrat den Ersatz von lediglich einzelnen Steuerungskomponenten als nicht zielführend. Zudem gelten Ausgaben für Unterhalt und Substanzerhaltung von städtischen Hochbauten grundsätzlich als gebunden. Dazu zählen sowohl die Kosten für die



### BESCHLUSS

VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2018-1848

BESCHLUSS-NR. 2020-95

Instandstellung als auch diejenigen für die Erneuerung (Anpassung der bestehenden Lösung) auf einen zeitgemässen Standard.

Dahingegen beurteilt der Stadtrat die Umrüstung der gesamten Beleuchtung auf LED als neue Ausgaben, welche dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen sind (siehe SRB-Nr. 2020-96).

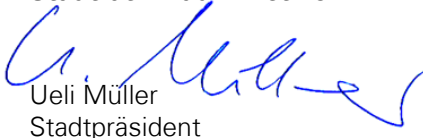
### TERMINPLANUNG

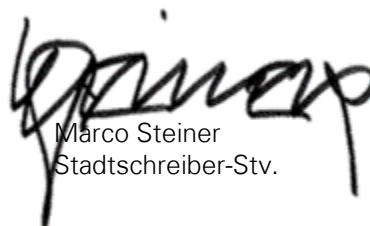
Auslösen gebundener Ausgaben durch den Stadtrat und Verabschiedung Antrag LED-Beleuchtung an den Grossen Gemeinderat	Mai 2020
Genehmigung freie Ausgaben (LED-Beleuchtung) durch den Grossen Gemeinderat	September/Oktober 2020
Ausschreibung der Arbeiten	Dezember 2020
Baubeginn	März 2021
Fertigstellung	Dezember 2021
Abrechnung	Frühling 2022

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

1. Für den Ersatz der Storen-, Beleuchtungs- und Heizungssteuerung im Stadthaus Effretikon werden Fr.°641'000.- als gebundene Ausgaben zu Lasten der Investitionsrechnung 2021, Projekt-Nr. 4200.5060.042, ausgelöst.
2. Der Zusammensetzung der Projektgruppe für die Umsetzung wird zugestimmt. Die Ausgabenkompetenzen sowie die Leistungsbeschaffung richten sich nach der städtischen Weisung zu Ausgaben und Krediten (IE 200.02.02; Wsg AK).
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Amstein + Walthert AG, Michel Dällenbach, Andreasstrasse 5, 8050 Zürich
  - b. Rechnungsprüfungskommission
  - c. Abteilung Finanzen
  - d. Bereich Informatik
  - e. Fachleitung Hauswart
  - f. Abteilung Hochbau

**Stadtrat Illnau-Effretikon**

  
Ueli Müller  
Stadtpräsident

  
Marco Steiner  
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 18.05.2020