

ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR.GGR 133/17
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSBÜRO 6. April 2017
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

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

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Renovation Musikschulgebäude Tagelwangerstrasse 8, Effretikon; Genehmigung der Bauabrechnung**

GESCH.-NR. SR 2017-0160
BESCHLUSS-NR. SR 2017-60
VOM 6. April 2017
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Fürst Reinhard

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Buchhaltungsnachweis	29.09.2016	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Buchhaltung Ernst Zollinger, Architekt	27.07.2016	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Antrag des Stadtrates z.H. des Grossen Gemeinderates	05.06.2008	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Abschied der Geschäftsprüfungskommission	20.08.2008	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Beschluss des Grossen Gemeinderates	04.09.2008	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Beschluss des Stadtrates	19.02.2009	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Beschluss des Stadtrates	24.02.2010	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 6. APRIL 2017

GESCH.-NR. 2017-0160
BESCHLUSS-NR. SR 2017-60
GESCH.-NR. GGR 133/17

BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Renovation Musikschulgebäude Tagelswangerstrasse 8, Effretikon; Genehmigung der Bauabrechnung**

BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF § 26 ZIFF. 2 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Die Abrechnung über die Sanierung des Musikschulgebäudes an der Tagelswangerstrasse mit Gesamtkosten von Fr. 1'694'654.75 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto Nr. 423.5030.21, und einer Kreditüberschreitung von Fr. 35'345.25 wird genehmigt.
2. Gegen diesen Beschluss ist gemäss § 8 Abs. 3 der Gemeindeordnung das Referendum ausgeschlossen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Schader Hegnauer Ammann Architekten AG, Jürg Ammann, Voltastrasse 1, 8044 Zürich
 - b. Stadträtin Ressort Schule
 - c. Stadtrat Ressort Hochbau
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 6. APRIL 2017

GESCH.-NR. 2017-0160
BESCHLUSS-NR. SR 2017-60
GESCH.-NR. GGR 133/17

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Nachdem das Projekt zur Renovation des Musikschulgebäudes an der Tagelwangerstrasse bereits mehrmals verschoben wurde, setzte der Stadtrat an seiner Sitzung vom 11. Juli 2002 eine Planungskommission zur Ausarbeitung einer Kreditvorlage ein. Neben der Gesamtsanierung wurde in ersten Entwürfen zusätzlich ein Erweiterungsbau in Betracht gezogen. Da dieser Projektvorschlag nicht auf Zustimmung stiess, fällte der Stadtrat am 6. November 2003 den Grundsatzentscheid, die Erweiterung der Musikschule in das Alterszentrumsprojekt zu integrieren.

Aufgrund der überarbeiteten Projektdefinition genehmigte der Stadtrat im Juli 2007 einen entsprechenden Projektierungskredit. Im Dezember 2007 wurde die Projektplanung mit dem neuen Planerteam aufgenommen. Der Objektkredit für die Gesamtsanierung wurde im September 2008 durch den Grossen Gemeinderat genehmigt.

Nach einer intensiven Hauptbauzeit von Februar bis August 2009 konnten die Räumlichkeiten auf das Schuljahr 2009/2010 in Betrieb genommen werden. Die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten sowie des Garagenan-nexbaus erfolgte aufgrund der baulichen Abhängigkeiten mit dem Neubau des Alterszentrums erst in der zweiten Jahreshälfte 2011.

Die Bauabrechnung schliesst mit Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 1'694'654.75 ab. Dies steht einem bewilligten Kredit von Fr. 1'730'000.- gegenüber. Durch die laufende Kostenkontrolle konnte trotz der komplexen Bauaufgabe der Kostenvoranschlag eingehalten und mit einer Kreditunterschreitung von Fr. 35'345.25 abgeschlossen werden.

AUSGANGSLAGE

Die Musikschule Illnau-Effretikon wurde 1968 als privates Unternehmen gegründet. Im Jahre 1976 beschloss das Parlament, die Musikschule in eine städtische Institution zu überführen; sie wurde in die Villa an der Tagelwangerstrasse 8, Effretikon, einquartiert.

Das denkmalgeschützte Gebäude wurde dannzumal nur einer einfachen „Pinselrenovation“ unterzogen, so dass nach rund 31 Jahren eine umfassende Sanierung notwendig wurde. Gleichzeitig bestanden Auflagen bezüglich baulichem Brandschutz sowie der behindertengerechten Erschliessung als öffentliches Gebäude; es mussten räumliche und schalltechnische Optimierungen vorgenommen werden.

Am 12. Juli 2007 genehmigte der Stadtrat einen Projektierungskredit zulasten der Finanzkompetenz des Stadtrates von Fr. 50'000.- für die Ausschreibung der Planungsleistungen und Ausarbeitung eines Sanierungsprojektes. Das Auswahlverfahren konnte im November 2007 abgeschlossen werden. Die durch den Stadtrat für die Projektbegleitung eingesetzte Baukommission führte am 14. Dezember 2007 die erste Sitzung mit dem beauftragten Architekten durch.

Am 5. Juni 2008 genehmigte der Stadtrat die Projektvorlage und verabschiedete diese zuhanden des Grossen Gemeinderates.

Der Grosse Gemeinderat bewilligte am 4. September 2008 den Objektkredit von Fr. 1'730'000.- (inkl. 7.6 % MwSt.) für die Sanierung des Musikschulgebäudes.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 6. APRIL 2017

GESCH.-NR. 2017-0160
BESCHLUSS-NR. SR 2017-60
GESCH.-NR. GGR 133/17

PLANUNGS- UND REALISIERUNGSPROZESS

PLANUNG

Aufgrund des durchgeführten Submissionsverfahrens obsiegte das Architekturbüro Ernst Zollinger, Winterthur. Anfang Dezember 2007 erteilte die Baukommission dem Architekturbüro den Auftrag für die Ausarbeitung des Sanierungsprojektes.

Im Mai 2008 konnte das Projekt mit dem Kostenvoranschlag durch die Baukommission verabschiedet werden. Damit der knappe Terminplan eingehalten werden konnte, wurde unmittelbar nach der Kreditgenehmigung das Baugesuch eingereicht und mit der Ausführungsplanung begonnen.

Mit Beschluss vom 9. September 2008 beantragte die Baubehörde die Unterschutzstellung des Gebäudes inklusive des Garagengebäudes im Vorbereich. Auf die Ausschreibung der Unterschutzstellung erfolgten keine Einsprachen - der Unterschutzstellungsvertrag wurde per 11. November 2008 rechtskräftig.

Die Baubehörde genehmigte das Baugesuch an der Sitzung vom 16. Dezember 2008.

Dem Stadtrat wurde an der Sitzung vom 19. Februar 2009 der Antrag zur Baufreigabe mit einem aktualisierten Kostenvoranschlag mit Gesamtkosten von Fr. 1'691'672.00, ohne Berücksichtigung der Teuerung, unterbreitet und von diesem genehmigt. Gleichzeitig wurde die Baufreigabe erteilt.

REALISIERUNG

Der Umzug der Musikschule in verschiedene Räumlichkeiten anderer Schulgebäude erfolgte im Februar 2009. Sofort nach Erteilung der Baufreigabe wurde mit den Räumungsarbeiten im Inneren des Gebäudes begonnen. Sämtliche Bodenbeläge sowie Teilbereiche der nicht tragenden Innenwände wurden abgebrochen und entsorgt. Im Dachgeschoss, welcher von Tauben bewohnt und stark verschmutzt war, wurden die inneren Verkleidungen, undichten Dachfenster und der Dachboden komplett entfernt. Die Rohbauarbeiten für die Liftanlage mussten aufgrund der verzögerten Bauarbeiten für den Neubau des Alterszentrums Bruggwiesen vorerst zurückgestellt werden. Trotzdem konnten die inneren Arbeiten zügig vorangetrieben werden. Parallel mit der Fertigstellung der Rohbauarbeiten wurde mit den Installationsarbeiten der haustechnischen Einrichtungen begonnen. Sämtliche Installationen waren zu ersetzen. Anschliessend starteten die umfangreichen Gipsarbeiten, welche insbesondere auch die neuen Trennwände und die schallakustischen Massnahmen umfassten. Die hohen Anforderungen bezüglich der Raumdichtigkeiten innerhalb der einzelnen Raumeinheiten erforderten eine sorgfältige Ausführung. Detailausführungen und Farbgebungen erfolgten in enger Absprache mit der Vertretung der Denkmalpflege. Im Juni 2009 wurde das bereinigte Farbkonzept für Fassade und Innenbereich von der Baubehörde genehmigt.

Am 18. August 2009 erteilte die Baubehörde die Bezugsbewilligung. Die Bauarbeiten im Gebäude wurden bis zum Schulanfang soweit abgeschlossen werden, so dass der Unterrichtsbetrieb am 24. August 2009 wieder aufgenommen werden konnte. Bereits nach dem ersten Semester durfte festgestellt werden, dass sich die ausgeführten Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten bewährt haben. Die Ziele zur Verbesserung der Raumakustik und Erhöhung der Schalldämmung zwischen den Unterrichtsräumen wurden erreicht.

Kleinere Ergänzungs- und Instandstellungsarbeiten wurden in den nachfolgenden schulfreien Ferienwochen fertiggestellt.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 6. APRIL 2017

GESCH.-NR. 2017-0160
BESCHLUSS-NR. SR 2017-60
GESCH.-NR. GGR 133/17

UMGEBUNGSARBEITEN

Die Gesamtgestaltung der Umgebung sowie die Renovation des zur Heizungszentrale umgenutzten Garagengebäudes standen in direkter Abhängigkeit mit den Bauarbeiten des Alterszentrums. Die Arbeiten konnten erst mit der Fertigstellung des Alterszentrums im Jahre 2011 begonnen werden. Zugänge und Lifterschliessungen erfolgten vorgängig provisorisch.

ABRECHNUNG

Eine erste Abrechnung für das Musikschulgebäude wurde nach Fertigstellung der Bauarbeiten am Gebäude erstellt. Die komplette Bauabrechnung konnte erst nach der Genehmigung der Abrechnung des Alterszentrums fertiggestellt werden.

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

ZUSAMMENSTELLUNG KOSTENVORANSCHLAG GEMÄSS VORLAGE AN DAS PARLAMENT

BKP 1, 2	Vorbereitungsarbeiten und Gebäude	Fr.	1'358'500.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	106'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	105'000.00
BKP 8	Unvorhergesehenes	Fr.	78'000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	82'500.00
Total Gesamtkosten inkl. 7.6 % MwSt. Indexstand 1.4.2008 (110.5 Pkt.)		Fr.	1'730'000.00

ABRECHNUNG GEMÄSS ERNST ZOLLINGER ARCHITEKT, WINTERTHUR

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	2'259.60
BKP 2	Gebäude	Fr.	1'457'828.45
BKP 4	Umgebung	Fr.	86'810.70
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	69'846.80
BKP 8	Unvorhergesehenes	Fr.	0.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	77'909.20
Total Gesamtkosten inkl. 7.6 / 8.0 % MwSt. Indexstand 1.4.2009 (110.9 Pkt.)		Fr.	1'694'654.75

VERZICHT AUF BERÜCKSICHTIGUNG DER TEUERUNG

Der Teuerungsindex hatte sich ab dem Stichtag des Kostenvoranschlags vom 1. April 2008 bis zum Stichtag 1. April 2009 (Stand der Ausschreibungen) auf 110.9 Pkt. erhöht. Die aufgelaufene Teuerung beläuft sich bezogen auf den Gesamtkredit auf Fr. 6'262.45. Aufgrund der Kostenunterschreitung wird auf die Aufrechnung verzichtet.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 6. APRIL 2017

GESCH.-NR. 2017-0160

BESCHLUSS-NR. SR 2017-60

GESCH.-NR. GGR 133/17

VERZICHT AUF BERÜCKSICHTIGUNG DER ERHÖHUNG MEHRWERTSTEUER

Per 1. Januar 2011 wurde der Mehrwertsteuersatz von 7.6 % auf 8.0 % erhöht. Die vereinzelt Rechnungen für Leistungen ab dem 1. Januar 2011 wurden mit dem höheren Mehrwertsteuersatz bezahlt.

Aufgrund der minimalen Abweichungen wird auf eine Anpassung des bewilligten Kredits verzichtet.

GEGENÜBERSTELLUNG KOSTENVORANSCHLAG / ABRECHNUNG

		WEISUNG		ABRECHNUNG	
BKP 1, 2	Vorbereitungsarbeiten und Gebäude	Fr.	1'358'500.00	Fr.	1'460'088.05
BKP 4	Umgebung	Fr.	106'000.00	Fr.	86'810.70
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	105'000.00	Fr.	69'846.80
BKP 8	Unvorhergesehenes	Fr.	78'000.00	Fr.	0.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	82'500.00	Fr.	77'909.20
	Total Gesamtkosten	Fr.	1'730'000.00	Fr.	1'694'654.75
	Minderkosten			Fr.	35'345.25

Der genehmigte Kredit wird um 2.05 % unterschritten. Durch die laufende Kostenkontrolle konnte trotz der komplexen Bauaufgabe der Kostenvoranschlag eingehalten werden.

BEGRÜNDUNG MEHR-/MINDERKOSTEN

Die Kostenposition BKP 8 Unvorhergesehenes musste nicht in Anspruch genommen werden. Mehraufwendungen entstanden bei folgenden Arbeitsgattungen:

BKP 271 GIPSERARBEITEN

Aufgrund der komplexen bestehenden Holzkonstruktion insbesondere im Dachbereich mussten zur Gewährleistung der erhöhten Schallanforderungen aufwendigere Anschlusskonstruktionen und verbesserte Wandkonstruktionen erstellt werden.

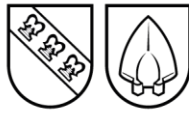
BKP 273 SCHREINERARBEITEN

Im Bereich der Korridorzonen mussten aufgrund der Brandschutzaufgaben ergänzende Türanpassungen gemacht sowie zusätzliche Türen ersetzt werden.

BKP 275 SCHLIESSANLAGE

Aufgrund der verzögerten Fertigstellung des Alterszentrums musste eine provisorische Schliessanlage für die Musikschule eingebaut werden.

Klicken Sie hier, um Text einzugeben.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 6. APRIL 2017

GESCH.-NR. 2017-0160
BESCHLUSS-NR. SR 2017-60
GESCH.-NR. GGR 133/17

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 10.04.2017

ms