

# STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul · Bietenholz · Bisikon · Effretikon · First · Horben · Illnau  
Kemleten · Luckhausen · Mesikon · Ober-Kempttal · Ottikon

## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 5. März 2009

Gesch. Nr. 104/09 Vorberatung: RPK

**43.07.19 Jugend- und Sportamt.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat auf Genehmigung der Abrechnung über die Umbau- und Renovationsarbeiten des KiTa-Gebäudes (ehemals Kinderkrippe), Tagelswangerstrasse 10, Effretikon.-**

### A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 2 der Gemeindeordnung -

### b e s c h l i e s s t :

1. Die Abrechnung über die Umbau- und Renovationsarbeiten des KiTa-Gebäudes (ehemals Kinderkrippe), Tagelswangerstrasse 10, Effretikon, wird wie folgt genehmigt:

- Aufwand gemäss Bauabrechnung	Fr. 766'217.05
- Bewilligter Kredit	
GGR vom 13. April 2006	Fr. 724'000.00
- Bauteuerung 1.4.2005 – 1.4.2007	
100 Pkt. – 106.2 Pkt.	<u>Fr. 44'888.00</u>
- Indexierter Baukredit	<u>Fr. 768'888.00</u>
- Kreditunterschreitung (-0.35 %)	<u>Fr. 2'670.95</u>
2. Gemäss § 8, Ziffer 3, der Gemeindeordnung ist ein Referendum gegen diesen Beschluss ausgeschlossen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) den Stadtrat, zweifach,
  - b) die Finanzverwaltung,
  - c) das Jugend- und Sportamt,
  - d) das Bauamt.

-----

## W e i s u n g

### 1. Ausgangslage

Am 13. Mai 2004 genehmigte der Stadtrat den Projektierungskredit von Fr. 21'000.00 für die Umbau- und Renovationsarbeiten des KiTa-Gebäudes, Tagelwangerstrasse 10, Effretikon, zulasten seiner Finanzkompetenz 2004 auf Konto Nr. 910.5031.00. Dieser Betrag war bei einer Weiterführung des Projektes am Gesamtkredit anzurechnen.

Mit Vorliegen des ausgearbeiteten Projektes bewilligte der Grosse Gemeinderat am 13. April 2006 einen Objektkredit von Fr. 724'000.00. Ein für Umbauten üblicher Kostenspielraum von +/- 15 % wurde jedoch nicht gewährt, stattdessen wurde der Kredit als Kostendach festgesetzt. Für die Bauteuerung wurde als Stichtag der 1. November 2004 angenommen.

### 2. Kostenvoranschlag

Das Architekturbüro Scharsach Architekten AG, Effretikon, hatte am 26. Oktober 2004 eine Kostenschätzung im Betrag von Fr. 724'000.00 ausgearbeitet. Diese bildete die Grundlage für die Debatte an der Sitzung vom 13. April 2006 im Grossen Gemeinderat. Da die Geschäftsprüfungskommission in einem früheren Durchgang eine Überarbeitung der Kreditvorlage mit einem Kostendach von maximal Fr. 500'000.00 gefordert hatte, war der Ausgang der Abstimmung äusserst brisant. Entsprechend knapp wurde der Kredit in der Höhe von Fr. 724'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung mit Stichentscheid des Präsidenten des Grossen Gemeinderates bewilligt. Besonders in der weiteren Projektentwicklung wirkte sich die Auflage des Kostendaches, anstelle des üblichen Spielraumes für Umbauten von +/- 15 %, erschwerend aus.

Am 26. Oktober 2006 erteilte der Stadtrat dem Architekturbüro Lardi + Gmür AG, Effretikon, den Auftrag für die weiterführende Planung und Bauleitung.

In der Kostenschätzung, welche dem genehmigten Kredit zu Grunde lag, waren lediglich Reserven von Fr. 30'000.00 eingerechnet, was ca. 4 % der gesamten Baukosten entsprach. Das Kostendach von Fr. 724'000.00 durfte jedoch, bis auf die aufgelaufene Teuerung von 1.6 %, nicht überschritten werden. Darum musste die Reserve im Kostenvoranschlag mindestens 10 %, respektive ca. Fr. 73'000.00 betragen.

Obwohl das Renovationskonzept wesentlich vereinfacht wurde, konnten die Umbaukosten auf Grund der vorliegenden Unternehmerofferten nicht entscheidend gesenkt und somit keine genügend grosse Reserve ausgewiesen werden. Darum hatte die Baukommission weitere Sparmassnahmen diskutiert und folgende zusätzlichen Projektvereinfachungen beschlossen:

- Das Terminprogramm wurde von fünf auf drei Monate zusammengerafft. Somit konnte der Umbau mehrheitlich in den Sommerferien stattfinden und es wurden Ausweichmöglichkeiten in Liegenschaften des Jugend- und Sport- sowie des Schulamtes organisiert. Auf das Containerprovisorium konnte damit vollständig verzichtet werden  
→ Reduktion ca. Fr. 37'000.00.
- Der Wintergarten im Erdgeschoss wurde nicht ausgebaut:  
→ Reduktion ca. Fr. 10'000.00.

- Die vier vorgesehenen Dachflächenfenster wurden bis zur Kostenklarheit nicht eingebaut:  
→ Reduktion ca. Fr. 10'000.00.
- Das bereits bestehende Bad im Erdgeschoss wurde belassen, der Wickelbereich wurde separat im benachbarten Raum platziert:  
→ Reduktion ca. Fr. 15'000.00.

Somit konnte aufgrund der vorliegenden Unternehmerofferten und den ausgewiesenen Reserven von 11.5 % ein detaillierter Kostenvoranschlag präsentiert werden, welcher grosse Kostensicherheit versprach.

Strukturell unterschied sich der Kostenvoranschlag in zwei Bereichen von der damaligen Kostenschätzung:

- BKP 1, Vorbereitungsarbeiten:  
Wegen dem wegfallenden Containerprovisorium wurden die verbleibenden Positionen aus BKP 1 (Vorbereitungsarbeiten) in BKP 2 (Gebäude) verschoben.
- BKP 5, Baunebenkosten und Übergangskosten:  
Wegen dem Kostendach musste die Reserve im Minimum 10 % betragen.

Der Kostenvoranschlag vom 22. Februar 2007 präsentierte sich gegenüber dem bewilligten Kredit vom 13. April 2006 wie folgt:

Bewilligter Kredit GGR vom 13. April 2006	<u>Fr. 724'000.00</u>
Kostenvoranschlag aufgrund Unternehmerofferten ohne Reserve	Fr. 649'500.00
Reserve für Unvorhergesehenes 11,5 %	<u>Fr. 74'500.00</u>
Kostenvoranschlag inkl. Reserve	<u>Fr. 724'000.00</u>

Der Teuerungszuschlag betrug im Zeitraum zwischen Kostenschätzung und Kostenvoranschlag 1,6 %. Somit lag der indexierte Kostenvoranschlag um Fr. 11'584.00 höher.

Kostenvoranschlag indexiert	<u>Fr. 735'584.00</u>
-----------------------------	-----------------------

Der vom Grossen Gemeinderat bewilligte Kredit konnte somit eingehalten werden.

### **3. Fassadensanierung, Stadtratsbeschluss vom 9. August 2007**

Die Sanierung der Fassade war nicht Bestandteil des vom Stadtrat genehmigten Kostenvoranschlages. Allerdings zeigte sich, dass gewisse Reparaturen vorgenommen und Verputz und Farbe im Bereich der Balkonfenstereinbauten und Abgrabungen ergänzt werden mussten. Auch störten die von Unbekannten angebrachten Schmierereien auf der Fassade zur Tagelswangerstrasse, sodass hier ein Teilbereich der Fassade neu gestrichen werden musste. Um ein Flickwerk an der Fassade zu vermeiden, sollte die gesamte Fassade neu gestrichen werden.

Die Baukommission hatte die Künstlerin Eva Pauli mit Atelier in Effretikon beauftragt, einen Vorschlag für ein Farbkonzept auszuarbeiten und diesen der Baukommission zu unterbreiten. Frau Pauli hat der Stadt schon bei verschiedenen Bauten (z.B. Schulhaus Watt und Abdankungshalle) zu gelungenen Farbgebungen verholfen, was stets eine grosse Bereicherung für das Erscheinungsbild der Bauobjekte darstellte.

Sie schlug als Verputzfarbe ein frisches Blau vor, ergänzte es mit warmgrauen Fensterläden, Fensterleibungen und Fassadensockel, mit einer Dachuntersicht in feinem Gelb und einer Hauseingangstüre in kräftigem Rot.

Die Kostenzusammenstellung der Fassadensanierung gestaltete sich wie folgt:

Fassadengerüst	Fr.	2'000.00
Malerarbeiten	Fr.	24'000.00
Künstlerische Begleitung durch Eva Pauli	Fr.	3'000.00
Honorar Architekt	Fr.	<u>1'000.00</u>
Total Fassadenrenovation	Fr.	<u>30'000.00</u>

Die im Kostenvoranschlag nicht enthaltene Ausführung der Fassadensanierung im Betrag von Fr. 30'000.00 wurde am 9. August 2007 vom Stadtrat zu Lasten der Investitionsrechnung Konto Nr. 910.5031.00 genehmigt. Es wurde jedoch kein Zusatzkredit gesprochen. Sollte der vom Grossen Gemeinderat bewilligte Objektkredit bzw. die im Kostenvoranschlag vorhandene Reserve dafür nicht ausreichen, sollte stattdessen dem Stadtrat zum gegebenen Zeitpunkt ein Nachtragskredit beantragt werden.

Die Fassadensanierung konnte innerhalb des Kostendaches ausgeführt werden, was den Nachtragskredit erübrigte.

Auch konnten auf Grund der positiven Schlussrechnungsprognosen die vier Dachflächenfenster eingebaut werden, welche in der KV-Phase noch nicht freigegeben worden waren.

#### 4. Bauablauf

Mit den rund drei Monaten dauernden Bauarbeiten wurde vor den Sommerferien 2007 begonnen. Zuerst wurde der Kinderwagenschopf aufgestellt, damit die Räume im Untergeschoss frei wurden und umgebaut werden konnten. In den ersten vier Wochen dieser Umbauarbeiten war der Krippenbetrieb noch in vollem Gang. Während den offiziellen Sommerferien konnten die Gruppen ins benachbarte Kipferhaus ausgelagert werden. Danach zügelten sie wieder zurück an die Tagelswangerstrasse, wo die Abschlussarbeiten und die Fassadensanierung ausgeführt wurden. Diese anspruchsvolle Bauphase unter Betrieb erforderte viel Disziplin, sowohl von den Krippenbetreuerinnen, als auch von der Bauleitung und den Bauarbeitern. Dank grossartiger Kooperation konnte diese Herausforderung jedoch ohne Zwischenfälle gemeistert werden. Im darauf folgenden Herbst und Winter wurden die Umgebungsarbeiten ausgeführt. Dank dem Rotary-Club, welcher die Gartengestaltung sowohl finanziell mit Fr. 5'000.00 unterstützte, als auch aktiv mit Samstagarbeit mitgestaltete, steht den Kindern heute ein reizvoller und abwechslungsreicher Spielplatz zur Verfügung.

#### 5. Abrechnung

Als Stichtag für den Kredit gilt der 1. November 2004. Da dies kein offizielles Datum für die Festsetzung eines Kostenindexes ist, wird der nächstmögliche Termin, der 1. April 2005, mit 100 Punkten angenommen. Die Arbeitsvergebungen und Arbeitsausführungen fielen in die Jahre 2006 und 2007. Somit gilt für die Bauteuerung als Stichtag der 1. April 2007 mit 106,2 Punkten. Damit ergibt sich eine Erhöhung des Baukredites um 6,2 % bzw. um Fr. 44'888.00.

- Aufwand gemäss Bauabrechnung		Fr. 766'217.05
- Bewilligter Kredit		
GGR vom 13. April 2006	Fr. 724'000.00	
- Bauteuerung 1.4.2005 – 1.4.2007		
100 Pkt. – 106,2 Pkt.	Fr. 44'888.00	
- Indexierter Baukredit		Fr. 768'888.00
- Kreditunterschreitung (-0,35 %)		Fr. 2'670.95

Die Kostenunterschreitung gegenüber dem vom Grossen Gemeinderat genehmigten indexierten Kredit von Fr. 768'888.00 beträgt Fr. 2'670.95 respektive 0,35 %.

Die Gegenüberstellung des detaillierten Kostenvoranschlages gegenüber der Abrechnung zeigt in der BKP-Gliederung folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag	Schlussrechnung
022	Notariat/Grundstück	Fr. 0.00	Fr. 35.00
211	Baumeisterarbeiten	Fr. 60'000.00	Fr. 74'486.85
211.1	Gerüste	Fr. 0.00	Fr. 6'000.00
214.1	Zimmerarbeiten	Fr. 10'000.00	Fr. 16'544.65
221.0	Fenster aus Holz	Fr. 3'500.00	Fr. 5'055.30
222/3	Spenglerarbeiten/Blitzschutz	Fr. 4'000.00	Fr. 10'274.70
225	Spezielle Dichtungen und Dämm.	Fr. 3'000.00	Fr. 1'222.85
227	Äussere Oberflächenbehandlung	Fr. 0.00	Fr. 27'395.45
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	Fr. 6'000.00	Fr. 6'179.65
230	Elektroanlagen	Fr. 47'000.00	Fr. 50'506.70
243	Heizung/Wärmeverteilung	Fr. 6'500.00	Fr. 15'687.15
250	Sanitäranlagen und Küche	Fr. 73'500.00	Fr. 62'172.45
261	Aufzüge	Fr. 20'000.00	Fr. 18'911.90
271	Gipsarbeiten	Fr. 21'000.00	Fr. 30'800.00
272	Metallbauarbeiten	Fr. 2'500.00	Fr. 667.10
273.0	Innentüren aus Holz	Fr. 14'000.00	Fr. 35'942.45
273.1	Wandschränke	Fr. 12'000.00	Fr. 10'313.30
273.3	Allg. Schreinerarbeiten	Fr. 24'500.00	Fr. 14'630.00
275	Schliessenanlagen	Fr. 1'000.00	Fr. 1'306.70
281	Bodenbeläge	Fr. 50'000.00	Fr. 52'951.80
282	Wandbeläge Plattenarbeiten	Fr. 9'000.00	Fr. 10'113.10
285	Innere Malerarbeiten	Fr. 60'000.00	Fr. 66'073.80
287	Baureinigung	Fr. 5'000.00	Fr. 3'046.90
291	Architekt (Scharsach und Lardi/Gmür)	Fr. 137'000.00	Fr. 145'886.05
292	Bauingenieur	Fr. 3'000.00	Fr. 468.05
296	Spezialisten	Fr. 1'000.00	Fr. 3'899.75
297	Bauberatung	Fr. 0.00	Fr. 260.00
41	Umgebung Roh- und Ausbauarbeit.	Fr. 0.00	Fr. 1'603.20
42	Gartenanlagen	Fr. 58'000.00	Fr. 58'573.60
51	Bewilligungen, Gebühren	Fr. 5'000.00	Fr. 12'389.70
524	Vervielfältigungen, Plankopien	Fr. 3'000.00	Fr. 4'514.65
53	Versicherungen	Fr. 2'000.00	Fr. 147.55
55	Bauherrenleistungen	Fr. 0.00	Fr. 550.00
56	Übrige Baunebenkosten (Umzug, etc.)	Fr. 1'000.00	Fr. 9'975.70

581	Baubegleitung Bauamt	Fr.	7'000.00	Fr.	7'631.00
583	Reserven für Unvorhergesehenes	Fr.	74'500.00	Fr.	0.00
	Allg. Bauteuerung 100 – 106,2 Pkt.	Fr.	44'888.00	Fr.	0.00
<b>Total KV indexiert und Schlussrechnung</b>		<b>Fr.</b>	<b>768'888.00</b>	<b>Fr.</b>	<b>766'217.05</b>

## 6. Beurteilung des Stadtrates

Neben der Sanierung sämtlicher Nassräume und Oberflächen gab es auch räumliche Anpassungen. Die Gruppe im Dachgeschoss wurde ins Erdgeschoss und stattdessen Küche und Rhythmikzimmer ins Dachgeschoss verlegt. Das bauliche Konzept hat sich im Betrieb sehr gut bewährt.

Das realisierte Bauvorhaben kann als Musterbeispiel eines sanften und damit kostengünstigen Umbau- und Renovationsprojektes bezeichnet werden.


Der Stadtrat ersucht den Grossen Gemeinderat, die vorliegende Abrechnung zu genehmigen.

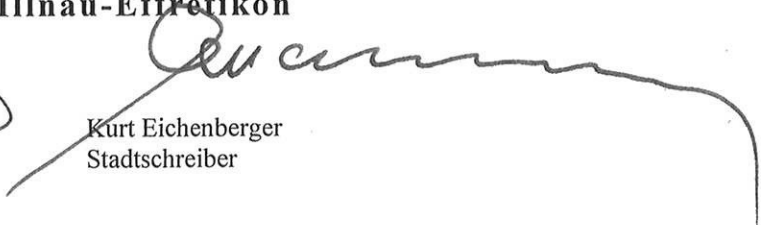
Sachbearbeiter/innen: Stadtrat Reinhard Fürst, Bauvorstand,  
Stadträtin Amanda Rüegg, Vorsteherin Jugend- und Sportamt  
Ivana Vallarsa, Stadtarchitektin

iv/KE

-----

### Stadtrat Illnau-Effretikon

  
Martin Graf  
Stadtpräsident

  
Kurt Eichenberger  
Stadtschreiber

Versandt:

09. März 2009