

ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 09. MÄRZ 2021

GESCH.-NR. 2019-0029
BESCHLUSS-NR. SR 2020-230
BESCHLUSS-NR. KOMM
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.32 **Schulhäuser Primarschule**

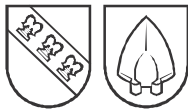
BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Planungskredites für die
Schulraumerweiterung Eselriet, Effretikon**

DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, für die Durchführung eines selektiven Projektwettbewerbs mit Präqualifikation für die Erweiterung der Schulanlage Eselriet einen Kredit von Fr. 310'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4230.5040.022, zu bewilligen.
2. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 09. MÄRZ 2021

GESCH.-NR. SR 2019-0029
BESCHLUSS-NR. SR 2020-230
GESCH.-NR. GGR 2020/105
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

DAS GESCHÄFT IN KÜRZE

Die verschiedenen in Planung begriffenen Gebietsentwicklungen sowie in Bearbeitung stehenden Gestaltungspläne zeigen, dass auf dem Stadtgebiet die Entstehung von zusätzlichem Wohnraum zu erwarten ist. Die aktualisierte Schulraumplanung über die Stadtteile zeigt auf, dass aus diesem Grund in den nächsten fünf bis sechs Jahren vor allem in Effretikon zusätzlicher Schulraum geschaffen werden muss. Die Nachfrage nach schulergänzender Betreuung steigt stetig. Alle Anlagen bewegen sich zurzeit an ihren Kapazitätsgrenzen. Im Einklang mit der Schülerinnen- und Schülerentwicklung drängt sich eine Angebotserweiterung auf.

Zudem wurde seitens der Sportvereine der Bedarf an zusätzlichen Raumflächen im Bereich der Sporthalle Eselriet angemeldet.

Die verschiedenen Bedürfnisse wurden in einem Raumprogramm definiert. Anhand durchgeführter Machbarkeitsstudien konnte die Realisierbarkeit auf dem Schulareal Eselriet nachgewiesen werden.

Um einen konkreten Projektvorschlag auszuarbeiten, soll nun in einem nächsten Schritt unter Einhaltung der Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens ein selektiver Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt werden. Hierfür wird dem Grossen Gemeinderat ein Planungskredit von Fr. 310'000.- beantragt.

VORGEHEN

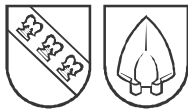
Die Rechnungsprüfungskommission beurteilt das Geschäft basierend auf dem Antrag des Stadtrates und folgenden drei Zusatzdokumenten:

- Gesamtübersicht Schulraumplanung 27.11.2020
- Machbarkeitsstudie SH Eselriet 16.06.2020
- Flächenvergleich alt / neu liegt der Rechnungsprüfungskommission vor

Zudem haben am 19. Januar 2021 Stadträtin Erika Klossner-Locher und Projektleiter Jürg Amann der Rechnungsprüfungskommission das Projekt vorgestellt und Fragen beantwortet.

Besprochen wurden insbesondere:

- Der Bedarf für neuen Schulraum basierend auf der Schulraumplanung und der Entwicklung in den Gebieten Bahnhof Ost und West, welche bezüglich Schulraumplanung der Schulanlage Eselriet zugewiesen werden.
- Der Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur gemäss dem Postulat betreffend Gastronomie und Mehrzweckbereich in der Sporthalle Eselriet. (vgl. GGR-Geschäft-Nr. 2019/049 Postulat Kilian Meier, CVP, und Mitunterzeichnende, betreffend Gastronomie- und Mehrzweckbereich in der Sporthalle Eselriet)
- Die Möglichkeit, mit einfachen Massnahmen einen Kioskbetrieb einzurichten, welcher aber Teil des Gesamtprojektes sein soll.
- Der Bedarf, der vermehrt durch schulergänzende Betreuung entsteht.
- Der Bedarf, der durch die ausserschulische Tagesbetreuung entsteht, insbesondere dem Mittagstisch.
- Die bereits erstellten Machbarkeitsstudien und die Entscheidung für den Lösungsansatz Variante 4.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 09. MÄRZ 2021

GESCH.-NR. SR 2019-0029
BESCHLUSS-NR. SR 2020-230
GESCH.-NR. GGR 2020/105
BESCHLUSS-NR. KOMM.

- Antrag des Stadtrates für den Projektwettbewerb.

RESULTAT DER MACHBARKEITSSTUDIE

Die Variante 4 wurde als favorisierter Lösungsansatz definiert und ist somit die Ausgangslage für die weitere Planung und den Projektwettbewerb.

Lösungsansatz Variante 4, Begründung:

- Die bestehenden eingeschossigen Gebäudetrakte im Zugangsbereich entsprechen sowohl nutzungsbezogen wie auch räumlich den heutigen Bedürfnissen nicht mehr. Ein Ersatzbau mit verdichteter Nutzung erscheint sinnvoll.
- Gleichzeitig wird mit dieser Variante der bestehende Aussenraum nicht signifikant tangiert.
- Zukünftige Potentiale im Bereich der heutigen Klassentrakte bleiben erhalten.
- Eine Neugestaltung der Aussenanlage kann unabhängig zu einem späteren Zeitpunkt in Betracht gezogen werden.
- Eine strukturelle Stärkung des Zugangsbereichs wird aus gestalterischen Überlegungen als denkbar beurteilt.
- Die bestehende Nutzfläche von 3'577 m² wird mit dieser Variante auf 4'643 m² erhöht.

Grobkostenschätzung Variante 4:

Die prognostizierten Gesamtinvestitionen betragen ca. Fr. 13'500'000.- +/-25%.

Die Grobkosten basieren auf einer volumetrischen Berechnung und wurden aufgrund von Erfahrungszahlen ermittelt.

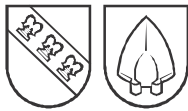
Betreffend der Arealnutzung hat der Stadtrat auf Wunsch der Rechnungsprüfungskommission eine Flächegegenüberstellung (alt vs. neu) vorgenommen. Durch die geplante Erneuerung entstehen netto etwas mehr als 1'000 m² Nutzfläche auf dem bestehenden Areal. Damit ergibt sich eine sinnvolle und notwendige Verdichtung.

ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND GENEHMIGUNG EINES PLANUNGSKREDITES FÜR DEN PROJEKTWETTBEWERB

Im vorliegenden Projekt konnte die Phase 21 (Projektdefinition, Machbarkeitsstudie) abgeschlossen werden. Um mit der konkreten Planung starten zu können, hat der Stadtrat mit dieser Vorlage für das Auswahlverfahren (Teilphase 22 des Projektablaufs) einen Planungskredit beim Grossen Gemeinderat beantragt.

Aufgrund der Aufgabenstellung ist ein einstufiger Projektwettbewerb mit Präqualifikation vorgesehen. Wettbewerbe haben sich generell als die am besten geeignete Beschaffungsform für Architektur- und Ingenieurleistungen bewährt. Dem Auftraggeber bietet sich eine breite Palette von Vorgehensweisen für unterschiedliche Aufgaben und Bedürfnisse. Der Wettbewerb ist für den Auftraggeber ein Instrument, um ein qualitativ hochstehendes Projekt zu erhalten und den richtigen Partner zu dessen Realisierung zu finden.

Aus den Bewerbungen der Präqualifikation sollen acht bis zehn qualifizierte Teams, darunter ein bis zwei Nachwuchsteams, zum Projektwettbewerb eingeladen werden. Die Eingaben erfolgen anonym. Die Teams



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 09. MÄRZ 2021

GESCH.-NR. SR 2019-0029
BESCHLUSS-NR. SR 2020-230
GESCH.-NR. GGR 2020/105
BESCHLUSS-NR. KOMM.

werden mit der Aufgabe betraut, einen konkreten Projektvorschlag gemäss Aufgabenstellung auszuarbeiten. Das Preisgericht beurteilt im Anschluss die eingereichten Projekte und gibt eine Empfehlung zu Händen des Stadtrates ab.

KOSTEN PROJEKTWETTBEWERB IM SELEKTIVEN VERFAHREN

Für den Projektwettbewerb im selektiven Verfahren wird mit Gesamtkosten von Fr. 310'000.- gerechnet. Sie sind intern durch die Stadtverwaltung, gemäss Vorgaben SIA sowie mit Erfahrungswerten von Wettbewerben, ermittelt worden. Die Kosten umfassen die Vorbereitungsarbeiten (Voruntersuchungen, Pflichtenheft), Durchführung des Wettbewerbsverfahrens, Preissumme, Aufwendungen des Beurteilungsgremiums sowie die Kosten für Modelle und Schlussdokumentation.

KOSTENGLIEDERUNG NACH BKP

BKP 50	Wettbewerbskosten	Fr.	150'000.-
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	Fr.	10'000.-
BKP 52	Muster, Modelle, Dokumentationen	Fr.	30'000.-
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	Fr.	25'000.-
BKP 59	Honorare	Fr.	90'000.-
BKP 61	Reserve	Fr.	5'000.-
Total		Fr.	310'000.-

Im Budget 2021 sind in der Investitionsrechnung 2021, Projekt-Nr. 4230.5040.022, Fr. 280'000.- für die Planung der Schulraumerweiterung Eselriet eingestellt. Rund Fr. 40'000.- (Teil des vorliegenden Kredites von Fr. 310'000.-) wurden für Vorleistungen und die Machbarkeitsstudie bereits der Jahresrechnung 2019 bzw. 2020 belastet.

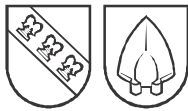
Für den weiteren Projektverlauf (Projektierung und Bau) wurden im aktuellen Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2022/26 (IAFP) weitere Positionen erfasst.

PLANUNGSGEDANKE DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION ZUM KIOSK

Die Rechnungsprüfungskommission erachtet das Bedürfnis der ortsansässigen Sport- und Kulturvereine, dass ein Kiosk in der Turnhalle Eselriet möglichst bald realisiert wird als positiv. Aufgrund des vorliegenden Geschäftes geht die Rechnungsprüfungskommission davon aus, dass womöglich eine unterschiedlich schnelle Realisierung möglich sein müsste.

Entsprechend regt die Rechnungsprüfungskommission den Stadtrat an, die Realisierung des Kiosks vorzuziehen und diesen Projektkredit dem Grossen Gemeinderat separat vorzulegen. Der Projektierungskredit dazu ist separat vorzulegen, damit kein Kreditsplitting entsteht.

Da der Kiosk insbesondere für die Vereine geplant ist, lädt die Stadt im Rahmen der Planung sinnvollerweise den DIES (Dachverband Illnau-Effretikon Sportvereine) zu einem Konsultationsverfahren für den Einbezug dessen Bedürfnisse ein.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 09. MÄRZ 2021


GESCH.-NR. SR 2019-0029
BESCHLUSS-NR. SR 2020-230
GESCH.-NR. GGR 2020/105
BESCHLUSS-NR. KOMM.

FAZIT DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission erachtet die Notwendigkeit für die Schulraumerweiterung Eselriet als gegeben und den Planungskredit als finanziell angemessen. Der Lösungsansatz Variante 4 als Resultat der Machbarkeitsstudie schafft eine gute Ausgangslage für den Projektwettbewerb. Die Mitbenutzung durch die Vereine ist sinnvoll und kann mit dieser Variante erreicht werden. Eine direkte Anbindung des Neubaus an den bestehenden Sporthallen trakt auf Hallenniveau ermöglicht es, Küchenbereich und Essräumlichkeiten vielfältig zu nutzen.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, dem Antrag für einen Planungskredit für die Schulraumerweiterung Eselriet zuzustimmen.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon Rechnungsprüfungskommission



Thomas Hildebrand
Präsident



Arend Bruinink
Aktuar

Versandt am: 16.03.2021