

### BESCHLUSS

VOM 24. AUGUST 2017

GESCH.-NR. 2017-0156  
BESCHLUSS-NR. 2017-160  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**  
**28.03** **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**  
**28.03.23** **Geschäftshäuser**

BETRIFFT **Restaurant Rössli - Energetische Massnahmen;  
Genehmigung Kostenvoranschlag und Freigabe Ausführungsprojekt**

### AUSGANGSLAGE

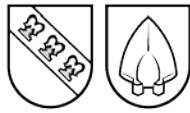
Der Stadtrat hat am 13. Juli 2017 beim Grossen Gemeinderat einen Objektkredit von Fr. 1'520'000.- für die Erneuerung von Heizung und Lüftung im Rössli, Illnau, beantragt (SRB 2017-150 / GGR-Geschäft-Nr. 153/17). Um diese Arbeiten im Sommer 2018 ausführen zu können, muss bereits vor der Kreditgenehmigung durch das Parlament mit der Projektierung begonnen werden. Dies wurde bereits mit dem Antrag an das Parlament angekündigt.

### PROJEKTIERUNG UND TERMINE

Da der Heizungsersatz als dringlich eingestuft wird und eine Umsetzung aus betrieblichen Gründen nur während den Betriebsferien möglich ist, sollen die Arbeiten in den nächsten Betriebsferien im Juli und August 2018 ausgeführt werden. Dies setzt einen sehr engen Projekt-Terminplan voraus. Auf Basis des geplanten Ausführungszeitfensters ergeben sich datentechnisch zurückgerechnet folgende Projektphasen und Meilensteine:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| – Durchführung Submission HLK-Planer                 | August – Oktober 2017      |
| – Vergabe Architekt / HLK-Planer / Elektro-Planer    | Oktober 2017               |
| – Projektierung (Vorprojekt und Bauprojekt)          | Oktober 2017 – Januar 2018 |
| – Genehmigung Objektkredit durch GGR                 | November 2017              |
| – Submissionen / Baueingabe                          | Ab Januar 2018             |
| – Vergabe Arbeiten                                   | Bis Ende April 2018        |
| – Ausführungsplanung / Vorlage SR Ausführungsprojekt | Ab Mai 2018                |
| – Ausführung   | Juli / August 2018         |

Um im Oktober 2017 mit der Projektierung beginnen zu können, müssen vorgängig die Planer beauftragt werden. Da der entsprechende Objektkredit frühestens im November gesprochen wird, ist zur Überbrückung die Bewilligung eines Projektierungskredites für die teilweise Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes notwendig.



## BESCHLUSS

VOM 24. AUGUST 2017

GESCH.-NR. 2017-0156

BESCHLUSS-NR. 2017-160

### PLANERAUSWAHL UND SUBMISSION

Der Betrieb des Rössli Illnau schliesst in der Regel nur im Sommer während der Dauer von zwei Wochen seine Türen. Bei einem Bauvolumen von Fr. 1'520'000.- und diesem zeitlich eng bemessenen Ausführungszeitfenster gilt es der Ausführungsplanung und der Baubegleitung einen hohen Stellenwert einzuräumen.

Aus diesem Grund erachtet es die Abteilung Hochbau als sinnvoll, die Planungsaufträge für Architekt, Heizung/Lüftung/Klima-Planer (HLK) und Elektroplaner getrennt zu vergeben und auf eine Gesamtplanerbeauftragung zu verzichten. Dies wurde schon bei der ersten Planungsrunde im Jahre 2013 aus denselben Gründen befürwortet. Damals wurden die Büros Woernhard, Hunziker-Betatech und Büchler zur direkten Beauftragung vorgeschlagen.

Zur kontinuierlichen Weiterführung der Sanierungsarbeiten im Rössli wird für die Projektausarbeitung, Detailplanung, Kostenermittlung und die spätere Bauleitung weiterhin das Büro Woernhard, Illnau, vorgeschlagen. Dieses ist dank der Erfahrungen bei der Küchensanierung und Begleitung der bisherigen Planungen zu den energetischen Massnahmen bestens mit den Örtlichkeiten und Gegebenheiten vertraut. Daneben soll wiederum das Büro Büchler und Partner aus Zürich für die Planung der Elektroarbeiten zur Offertstellung eingeladen werden.

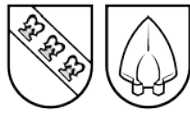
Gemäss erstellter Grobkostenschätzung liegt der Planungsumfang für das gesamte Bauvorhaben bei rund Fr. 290'000.-. Die Lose Architekt (Fr. 124'000.-) und Elektroplaner (Fr. 18'000.-) können unter Berücksichtigung der Kostengenauigkeit gemäss kantonaler Submissionsverordnung (SVO; LS 720.11) freihändig vergeben werden. Sie überschreiten den Schwellenwert für Dienstleistungen von Fr. 150'000.- nicht.

Die Planung von Heizung und Lüftung soll im Sinne der Gesamtbetrachtung gemeinsam beauftragt werden. Hier kann es gemäss Grobkostenschätzung sein, dass die Vergabesumme den Schwellenwert von Fr. 150'000.- überschreitet. Dies macht eine Submission im Einladungsverfahren nötig. Deshalb ist vorgesehen, drei HLK-Planerbüros zur Offertstellung einzuladen.

Alle Planer offerieren die gesamte Planerleistung vom Vorprojekt bis und mit Ausführung und Inbetriebnahme (inkl. Garantiarbeiten). In Rücksichtnahme der projektseitigen Creditsituation soll die Vergabe der Leistungen in zwei Teilen erfolgen. Der erste Vergabeteil ist durch den Projektierungskredit abgedeckt; der zweite Teil wird vorbehältlich der Creditsprechung durch den Grossen Gemeinderat vergeben.

### PROJEKTIERUNGSKREDIT

Da im Rahmen der Vorstudien (Zustandsanalyse, Energiekonzepte und Machbarkeit) schon Teilleistungen des Vorprojekts erbracht wurden, wird hier nur noch mit 50 % der eigentlichen Vorprojektleistung gerechnet. Ausserdem werden in Rücksichtnahme der voraussichtlichen Objektkreditbewilligung vorerst 50 % der Bauprojekt-Leistung vergeben. Gemäss SIA-Ordnung 102 umfassen die Leistungsphasen 31 (Vorprojekt) und 32 (Bauprojekt, ohne Baubewilligung) zusammen 30 %. Mit dem ersten Teil werden somit 15 % der gesamten Planerleistung vergeben. Gemäss Grobkostenschätzung und unter Berücksichtigung einer Reserve ergibt dies einen benötigten Projektierungskredit von Fr. 50'000.-



### BESCHLUSS

VOM 24. AUGUST 2017

GESCH.-NR. 2017-0156

BESCHLUSS-NR. 2017-160

PLANERHONORARE GEM. GROBKOSTENSCHÄTZUNG	GESAMTE PLANUNG (ALLE PHASEN)	15 % DER PLANERLEISTUNG (50 % DER PHASEN 31/32)
Projektausarbeitung, Detailplanung, Kostenermittlung, Bauleitung Büro Woernhard, Illnau	Fr. 124'000.-	Fr. 19'000.-
Planung Heizung und Lüftung Submission im Einladungsverfahren	Fr. 139'000.-	Fr. 21'000.-
Planung Elektroarbeiten Büchler und Partner, Zürich	Fr. 18'000.-	Fr. 3'000.-
Bauingenieur (bei Bedarf)	Fr. 9'000.-	Fr. 1'500.-
Unvorhergesehenes, Reserve		Fr. 5'500.-
<b>Total</b>	<b>Fr. 290'000.-</b>	<b>Fr. 50'000.-</b>

Im Voranschlag 2017 sind für dieses Projekt keine Mittel eingestellt, weshalb eine Kreditbewilligung unter Anrechnung an die Finanzkompetenz des Stadtrates zu erfolgen hat.

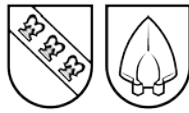
### PROJEKTORGANISATION

Für den notwendigen rationellen Planungsprozess ist eine schlanke Projektorganisation vorgesehen. Für die Gesamtverantwortung wird eine Planungs- und Baukommission vorgeschlagen, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Reinhard Fürst, Stadtrat Ressort Hochbau (Vorsitz)
- Marcus Wieser, Abteilung Hochbau, Projektleiter
- Ehepaar Kaufmann, Pächter

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

1. Für die Planungsphasen 31 und 32 der energetischen Massnahmen beim Rössli in Illnau wird ein Projektierungskredit von Fr. 50'000.- zulasten der Investitionsrechnung, Konto 420.5031.32, unter Anrechnung an die Finanzkompetenz des Stadtrates genehmigt.
2. Die Auftragserteilungen an das Architekturbüro Woernhard, Illnau, sowie Büchler & Partner AG, Zürich, werden genehmigt.
3. Die Planungs- und Baukommission gemäss der vorstehenden Projektorganisation wird genehmigt.
4. Die Abteilung Hochbau wird mit der Umsetzung beauftragt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Rechnungsprüfungskommission
  - b. Stadtrat Ressort Hochbau
  - c. Abteilung Finanzen
  - d. Abteilung Hochbau



## BESCHLUSS

VOM 24. AUGUST 2017

GESCH.-NR. 2017-0156

BESCHLUSS-NR. 2017-160

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 28.08.2017