

BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1918
BESCHLUSS-NR. 2024-241
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 Immobilien
06.01.03 Bauprojekte
06.01.03.01 Immobilien Verwaltungsvermögen

BETRIFFT **Zwischennutzung Stadtpolizei Rikonerstrasse 15, Effretikon;
Genehmigung des Objektkredites; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Stadt-
parlamentes**

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Der Stadtrat sieht vor, langfristig einen gemeinsamen Standort für die Stadt- und Kantonspolizei im Gebiet Bahnhof West (Baufeld F) anzusiedeln. Ein Neubau dürfte frühestens 2030 fertiggestellt sein. Da der Mietvertrag für die jetzigen Räumlichkeiten der Stadtpolizei an der Rikonerstrasse 2 in Effretikon Ende 2026 ausläuft und nicht verlängert werden kann, wurde eine Zwischenlösung gesucht. Der Standort in der heutigen Raiffeisenfiliale an der Rikonerstrasse 15 in Effretikon wurde als bestmögliche Option weiter geprüft und durch den Stadtrat als geeigneter Standort für die Zwischennutzung erachtet (SRB-Nr. 2024-140).

Gemäss des aktuellen Zeitplans ist die Liegenschaft Rikonerstrasse 15 im Sommer 2026 bezugsbereit. Der Stadtrat beantragt beim Stadtparlament für die Mietkosten und die Amortisation der Mieterausbauten die Genehmigung eines jährlich wiederkehrenden Kredites von Fr. 160'000.-.

AUSGANGSLAGE

Zurzeit sind die Räumlichkeiten der Stadtpolizei im Gebäude Rikonerstrasse 2 in Effretikon, untergebracht. Diese Immobilie steht im Besitz der Bereuter Totalunternehmung AG; die Stadt mietet die benötigten Flächen. Da das Gebäude voraussichtlich ab dem Jahre 2027 einem Neubau weichen soll, ist der Mietvertrag bis Ende 2026 befristet. An der Sitzung vom 20. September 2018 hat der Stadtrat die Ressorts Sicherheit und Hochbau beauftragt zu prüfen, wo die Stadtpolizei langfristig untergebracht werden kann (SRB-Nr. 2018-194). Im Rahmen einer Bedarfs- und Standortanalyse wurden verschiedene Optionen untersucht. An der Sitzung vom 16. Januar 2020 fielte der Stadtrat den Grundsatzentscheid, die Stadtpolizei im Masterplangebiet Bahnhof West, Effretikon, anzusiedeln (SRB-Nr. 2020-6). Die Machbarkeitsstudie der HLP Architekten AG vom 1. Dezember 2023 für einen gemeinsamen Standort der Stadt- und Kantonspolizei auf dem Baufeld F hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 14. Dezember 2023 für gut befunden (SRB-Nr. 2023-252). Der Standort im Baufeld F wurde im Rahmen der SIA-Phase 21 «Definition des Vorhabens, Machbarkeitsstudie» geprüft. Da mit einem Bezug frühestens im Jahr 2030 gerechnet werden kann, ist die Beanspruchung eines Zwischenstandortes für die Stadtpolizei unabdingbar.

BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1918

BESCHLUSS-NR. 2024-241

ZWISCHENNUTZUNG AN DER RIKONERSTRASSE 15, EFFRETIKON

Die Evaluation von möglichen Standorten in Zentrumsnähe führte zur Erkenntnis, wonach der Standort in der heutigen Raiffeisenfiliale an der Rikonerstrasse 15 in Effretikon die Rahmenbedingungen für eine Zwischennutzung durch die Stadtpolizei bestmöglich erfüllt. Die Raiffeisenbank wechselt ihren Standort im Laufe des Jahres 2025 in die neue «Bellis»-Überbauung an der Bahnhofstrasse in Effretikon.



Abbildung 1:
Aussenansicht Rikonerstrasse 15, Effretikon

MIETERAUSBAU

Die Abteilung Hochbau beauftragte das Architekturbüro Altorfer Kienholz + Partner, Bassersdorf, eine Machbarkeitsstudie für ein Provisorium des Polizeipostens der Stadtpolizei zu erstellen. Dabei wurde das vorgegebene Raumprogramm auf die bestehenden Räumlichkeiten übertragen. Da es sich um einen provisorischen Standort handelt, sollen die bestehenden Räume möglichst unverändert bleiben und effizient an die Nutzung als vollwertiger Polizeiposten angepasst werden. In Absprache mit der Bank Raiffeisen wird deren Mieterausbau so weit wie möglich übernommen, sie wird lediglich die bankspezifischen Ausbauten zurückbauen.

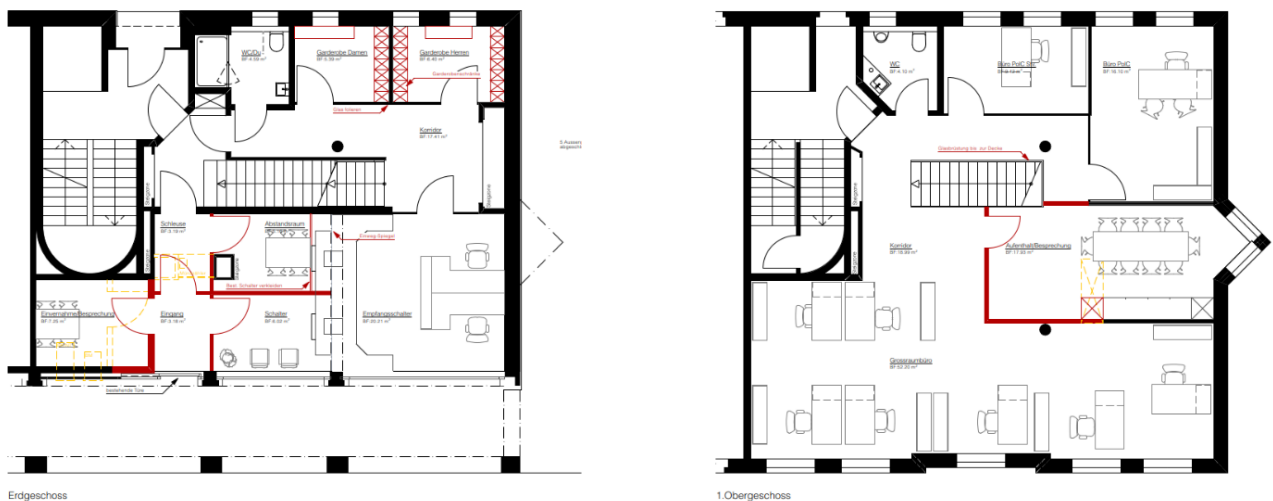


Abbildung 2:
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Rikonerstrasse 15 in Effretikon)

BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1918

BESCHLUSS-NR. 2024-241

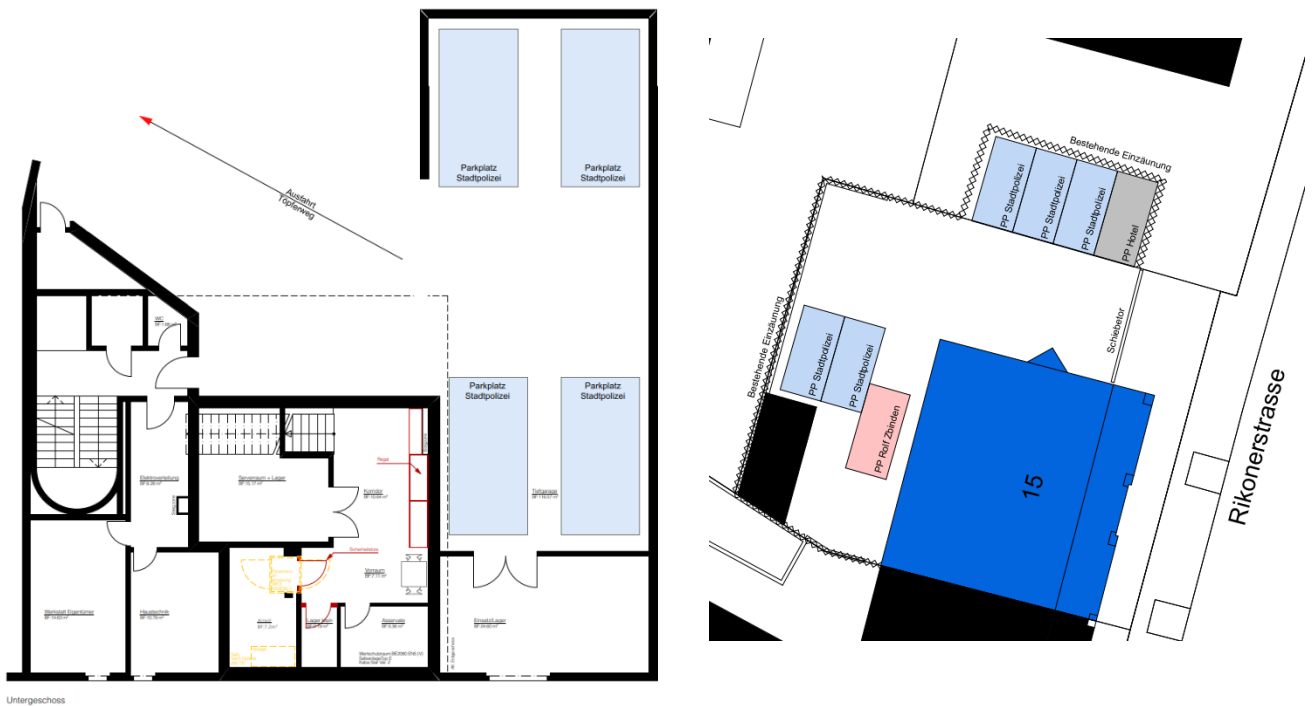


Abbildung 3:
Untergeschoss und Aussensituation (Rikonerstrasse 15, Effretikon)

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN RIKONERSTRASSE 15, EFFRETIKON

Für die Stadt als Mieterin verbleibt neben dem Mietzins und den Nebenkosten folgender jährlicher Bewirtschaftungsaufwand:

- Stromverbrauch ca. Fr. 4'000.- (analog jetzigen Kosten)
- Service- und Wartungsverträge für Alarmanlage, Tür/Schleuse, Heizung/Klima: ca. Fr. 8'000.-
- Hauswartung, Reinigung ca. 5h/Woche, resp. 265h/a. Dies entspricht ca. 10 Stellenprozenten, resp. ca. Fr. 9'000.-.

ECKDATEN ZUM MIETVERTRAG MIT DEM EIGENTÜMER RIKONERSTRASSE 15

Der Mietvertrag zwischen dem Liegenschafteneigentümer und der Stadt umfasst im Wesentlichen folgende Bestimmungen:



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1918

BESCHLUSS-NR. 2024-241

MIETBEGINN

Die Raiffeisen hat den Mietvertrag per Ende September 2025 gekündigt. Der Mietvertrag mit der Stadt wurde auf den 1. Oktober 2025 abgeschlossen.

MIETDAUER / KÜNDIGUNG / OPTION

Es ist der Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages vorgesehen. Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate im Voraus auf jedes Monatsende, jedoch frühestens per 30. September 2030. Nach Ablauf dieser festen Vertragsdauer gewährt der Vermieter der Stadt ein einmaliges Optionsrecht auf eine weitere feste Vertragsdauer von fünf Jahren.

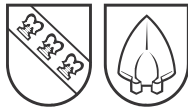
MIETOBJEKT / MIETZINS / NEBENKOSTEN

MIETOBJEKT	FLÄCHE / ANZAHL	KOSTEN PRO M ²	MIETZINS IM JAHR
Ladenlokal (Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss)	ca. 291 m ²	Fr. 215.00	Fr. 62'565.00
Werkstatt (Untergeschoss)	ca. 24 m ²	Fr. 100.00	Fr. 2'400.00
Garagenparkplätze (Nr. 4, 5, 6, 7)	4 Stk.	Fr. 2'400.00	Fr. 9'600.00
Aussenparkplätze (Nr. 2, 3)	2 Stk.	Fr. 720.00	Fr. 1'440.00
Aussenparkplätze (Nr. 4, 5, 6) zur Mitbenützung	3 Stk.	Fr. 480.00	Fr. 1'440.00
Total Jahresmietzins			Fr. 77'445.00
Total Monatsmietzins netto			Fr. 6'453.75

Der monatliche Bruttomietzins inkl. Nebenkosten von total Fr. 1'030.- (Heizung, Warmwasserpauschale, Kaltwasser, Kehrrechtgrundgebühr, Hauswartung, Allgmeinstrom, Versicherungen und Umgebungspflege) beträgt Fr. 7'483.75.-. Der Mietzins wird einmal jährlich dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

SICHERHEITSLAISTUNG

Auf eine Sicherstellung wird seitens Vermieter verzichtet.



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1918

BESCHLUSS-NR. 2024-241

FINANZIELLE ASPEKTE UND KOSTEN

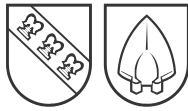
INVESTITIONSKOSTEN MIETERAUSBAUTEN

Beträge gemäss Kostenvoranschlag, inkl. 8.1 % MwSt., Kostengenauigkeit von +/- 25%

BKP	LEISTUNG		KOSTEN
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	20'000.-
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	Fr.	20'000.-
2	Gebäude	Fr.	281'500.-
21	Rohbau 1 Baumeisterarbeiten, Mauerarbeiten	Fr.	30'000.-
22	Rohbau 2 Äussere Oberflächenbehandlungen	Fr.	5'000.-
23	Elektroanlagen	Fr.	40'000.-
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	Fr.	5'000.-
25	Sanitäranlagen	Fr.	25'000.-
27	Ausbau 1 Gipserarbeiten, Schreinerarbeiten, Schliessanlagen	Fr.	73'000.-
28	Ausbau 2 Bodenbeläge, Wandbeläge, Wandbekleidungen, Malerarbeiten, Baureinigung	Fr.	52'500.-
29	Honorare Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLK-Ingenieur, Spezialisten	Fr.	51'000.-
5	Baunebenkosten	Fr.	31'500.-
51	Bewilligungen, Gebühren	Fr.	6'000.-
52	Dokumentation und Präsentation	Fr.	2'000.-
53	Versicherungen	Fr.	3'500.-
	Total Gesamtkosten exkl. Unvorhergesehenes	Fr.	313'000.-
58	Rückstellungen und Reserven	Fr.	20'000.-
	Gesamtkosten (inkl. 8,1 % MwSt.)	Fr.	333'000.-

Die Kosten für den Mieterausbau erhöhen bzw. reduzieren sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung des Kostenvoranschlages bis zur Ausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. Juni 2024.

Eigenleistungen sind im Kredit nicht enthalten (2 % von Fr. 333'000.- = < Fr. 10'000.-).



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1918

BESCHLUSS-NR. 2024-241

Die Investitionskosten für den Mieterausbau von Fr. 333'000.- fallen voraussichtlich in den Investitionsrechnungen 2025 und 2026 an. Die Abschreibungs- und Zinsaufwendungen für den Mieterausbau sind in den durch das Stadtparlament zu bewilligenden jährlich wiederkehrenden Kredit einzurechnen.

AUFGABEN- UND FINANZPLAN AFP

Aufgrund der ersten Machbarkeitsabklärungen und der groben Terminplanung der Architekten wurden im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2024 bis 2030 für das Jahr 2025 Fr. 50'000.- für die Projektierung und im Jahr 2026 für die Mieterausbauten Fr. 350'000.- (Projekt-Nr. 4200.5060.250, Anlagen-Nr. 11387) eingestellt.

KAPITALFOLGEKOSTEN

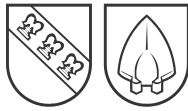
PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN	AKAT	BASIS	NUTZUNGS-DAUER	SATZ	BETRAG
Mieterausbau und Ausstattung	1060 Fr.	333'000.-	8 Jahre	12.50 %	Fr. 41'625.-
Verzinsung				1.50 %	Fr. 4'995.-
Total im ersten Betriebsjahr					Fr. 46'620.-

Ein allfälliger Restwert nach Auflösung des Mietvertrages wäre als gebundene Ausgabe ausserordentlich abzuschreiben.

JÄHRLICH WIEDERHRENDE AUSGABEN

BEZEICHNUNG / LEISTUNG	ZWISCHENTOTAL	TOTAL
Mietzins netto Fr. 6'453.75 / Monat	Fr. 77'445.-	
Nebenkosten akonto Fr. 1'030.- / Monat	Fr. 12'360.-	
Kapitalfolgekosten	Fr. 46'620.-	
Stromverbrauch	Fr. 4'000.-	
Service- und Wartungsverträge	Fr. 8'000.-	
Hauswartung, Reinigung 265 h/a	Fr. 9'000.-	
Gesamtkosten exkl. Unvorhergesehenes		Fr. 157'425.-
Unvorhergesehenes / Rundung		Fr. 2'575.-
Total jährlich wiederkehrende Ausgaben		Fr. 160'000.-

Für den späteren Rückbau des Mieterausbauten werden allenfalls Aufwendungen von ca. Fr. 50'000.- anfallen. Diese werden zum gegebenen Zeitpunkt separat budgetiert.



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1918

BESCHLUSS-NR. 2024-241

VERGLEICH ZU AKTUELLEN KOSTEN

Die jetzigen Mietkosten inkl. Nebenkosten der Stadtpolizei am Standort Rikonerstrasse 2 in Effretikon belaufen sich auf Fr. 6'777.50 pro Monat bzw. Fr. 81'330.- pro Jahr. Für die Übergangszeit ab Oktober 2025 bis September 2026 sind die Mietkosten für beide Standorte zu errichten, da an der Rikonerstrasse 15 noch der Mieterausbau erfolgen muss. Mit der Bereuter Totalunternehmung AG als Vermieterin an der Rikonerstrasse 2 konnte die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages per Ende September 2026 vereinbart werden.

TERMINPLAN

Für die Projektierung und Ausführung wurde durch die Architekten ein provisorisches Terminprogramm erstellt. Daraus ist zu entnehmen, dass die Projektierung und Ausführung zirka sechs bis acht Monate dauern werden. Das Vorgehen wurde provisorisch wie folgt festgelegt:

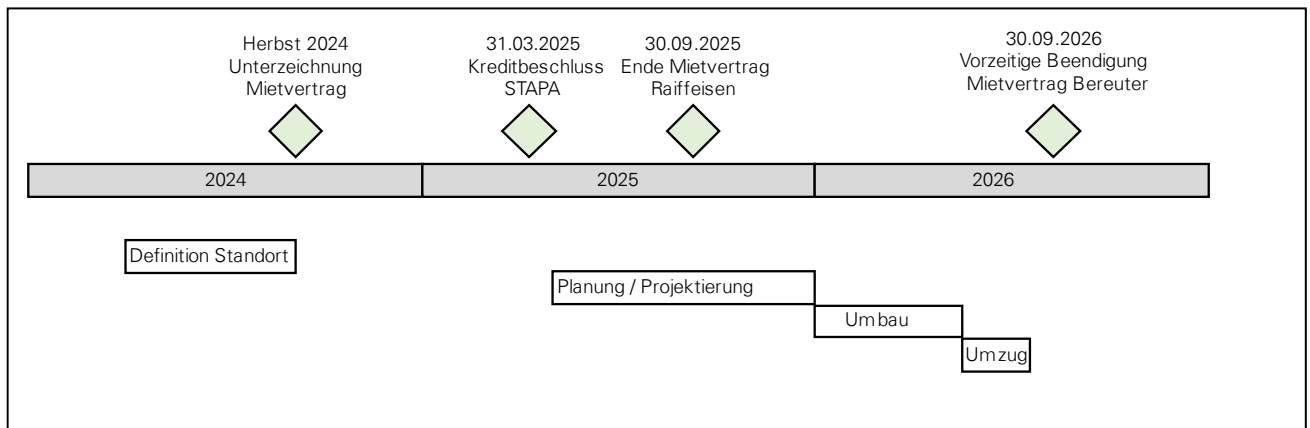


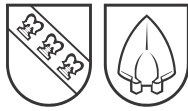
Abbildung 4: Provisorischer Vorgehensplan

Q3/4 2024 FESTLEGUNG STANDORT

- Grundsatzentscheid Stadtrat für Standort Rikonerstrasse 15, Effretikon
- Vereinbarung Mietzins und Unterzeichnung Mietvertrag mit Vorbehalt Kreditgenehmigung Stadtparlament
- Antrag an Stadtrat und Stadtparlament betreffend Kredit für einmalige und wiederkehrende Kosten

Q1/2 2025 KREDITBESCHLUSS, PROJEKTIERUNG UND BEWILLIGUNG

- Absprache mit Raiffeisen und Vermieter betreffend Übernahme und Rückbau des Mieterausbaus
- Kreditbeschluss Stadtparlament
- Beginn Projektierung
- Baubewilligung und Ausschreibung



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1918

BESCHLUSS-NR. 2024-241

Q1/Q2 2026

REALISIERUNG MIETERAUSBAU

- Realisierung Mieterausbau

Q3 2026

BEZUG RIKONERSTRASSE 15, EFFRETIKON

- Abschluss Mieterausbau inkl. Reserve
- Umzug Stadtpolizei in neue Mietfläche an Rikonerstrasse 15, Effretikon

BEURTEILUNG DES STADTRATES

Der temporäre Standort der Stadtpolizei, der sich im Zentrum von Effretikon befindet, bietet zahlreiche Vorteile. Er verfügt weiterhin über sehr gute Zufahrts- und Wegfahrtsachsen, die eine ideale Ausgangslage für schnelle Interventionen sowie für präventive Massnahmen gewährleisten. Der polizeiliche Grundauftrag kann somit optimal ausgeführt werden.

Zusätzlich bietet der temporäre Standort zweckmässige Möglichkeiten zur Kundenbetreuung und ein ausreichendes Parkplatzangebot. Die Erreichbarkeit des Schalters ist ebenfalls gut gewährleistet.

Die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Altorfer Kienholz + Partner zeigt, dass der Standort an der Rikonerstrasse 15, Effretikon, mit wenig Kompromissen den Nutzerbedürfnissen entspricht und den zeitlichen Anforderungen als Nutzung zwischen dem Ende des Mietvertrages an der Rikonerstrasse 2, Effretikon, und dem allfälligen Einzug zusammen mit der Kantonspolizei in den Neubau auf dem Baufeld F genügt.

Insgesamt ist der temporäre Standort bestens geeignet, um die Effizienz und Wirksamkeit der Stadtpolizei sicherzustellen und bildet aufgrund der Rahmenbedingungen auch baulich und finanziell eine gute Lösung.



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1918

BESCHLUSS-NR. 2024-241

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

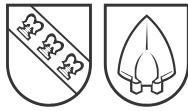
Der vorberatenden Kommission des Stadtparlamentes werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Machbarkeitsstudie Stadtpolizei Effretikon an Rikonerstrasse 15, Effretikon	05.11.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Machbarkeitsstudie Grobkostenschätzung	05.11.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Machbarkeitsstudie Terminprogramm Architekten	05.11.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Grundsätzlicher Variantenentscheid Polizeiposten SRB-Nr. 2018-194	20.09.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Grundsatzentschied Zwischennutzung Stadtpolizei (Machbarkeitsstudie und Objektstrategie) SRB-Nr. 2023-252	14.12.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Genehmigung Standort Zwischennutzung SRB-Nr. 2024-140	11.07.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Mietvertrag Rikonerstrasse 15	26.07.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU

BESCHLIESST:

1. Dem Stadtparlament wird beantragt:
 1. Für die Zwischennutzung der Stadtpolizei an der Rikonerstrasse 15 in Effretikon wird ein jährlich wiederkehrender Kredit von Fr. 160'000.- zu Lasten der Erfolgsrechnung, diverse Konti, bewilligt.
 2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadträtin Ressort Hochbau
 - b. Stadtrat Ressort Sicherheit
 - c. Abteilung Hochbau
 - d. Abteilung Sicherheit
 - e. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst
 - f. Abteilung Finanzen
 - g. Abteilung Hochbau, Leiterin Immobilien
 - h. Abteilung Hochbau, Projektleiterin Unterhaltsprojekte



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-1918

BESCHLUSS-NR. 2024-241

2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
3. Als zuständige Referentin für allfällige Auskünfte wird Rosmarie Quadranti, Stadträtin Ressort Hochbau, bezeichnet.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
 - b. Stadträtin Ressort Hochbau
 - c. Stadtrat Ressort Sicherheit
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Sicherheit
 - f. Abteilung Finanzen
 - g. Abteilung Hochbau, Leiterin Immobilien
 - h. Abteilung Hochbau, Projektleiterin Unterhaltsprojekte

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 13.11.2024