
Neubau Feuerwehrgebäude / Projekt- und Kostenentwicklung / Weiteres Vorgehen / Nachtragkredit

Ausgangslage

Für die Projektierung eines neuen Feuerwehrgebäudes wurde entsprechend den Submissionsvorschriften ein Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Gestützt auf die Beurteilung der eingereichten Projektbeiträge erteilte der Gemeinderat der moos giuliani herrmann architekten, Andelfingen, den Auftrag, ihr Projekt "VIGILE(S)" weiter zu bearbeiten. Die Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2018 bewilligte für die Projektierung einen Kredit von Fr. 590'000.– inkl. MWST.

In der Weisung zum Kreditantrag wurde detailliert beschrieben, was für die damals geschätzten Baukosten von zwischen rund 7.2 Mio. und 9.0 Mio. Franken gebaut wird.

Vorprojekt und Kostenschätzung

In der GR-Sitzung vom 11. September 2019 wurde über den Stand des Vorprojektes und der aktuell vorliegenden Kostenschätzung detailliert informiert. Ebenfalls wurden die Gründe für die erheblichen Abweichungen zwischen den Berechnungen für den Studienauftrag und denjenigen betreffend das Vorprojekt begründet.

Einsparungen

In der Zwischenzeit wurden die im Gemeinderatsbeschluss GR-19-54 vom 11. September 2019 aufgezeigten Einsparmöglichkeiten geprüft und bereits in die Planung des Bauprojektes übernommen. Auf den Einbau eines Personenliftes soll nach Auffassung des Gemeinderates jedoch nicht verzichtet werden, unter anderem deshalb, weil die Wohnungen als Alterswohnungen dienen könnten. Ebenfalls soll die Wärmeerzeugung nicht mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, sondern wie ursprünglich geplant mit einer Erdsonden-Wärmepumpe erfolgen, da deren Betrieb langfristig günstiger ist. Hingegen ist auf den Stromspeicher und die nicht vorgeschriebene Brandmeldeanlage zu verzichten (Einsparungen in Höhe von Fr. 70'000. –). Im Verlauf der Projektierung ist ausserdem zu prüfen, mit welchen Minderkosten zu rechnen ist, falls statt der Nagelwand eine natürliche Böschung gegen die Zwingliwiese hin als Baugrubensicherung erstellt wird.

Weiter soll der Endausbau der zonenkonformen Wohnungen erfolgen, da diese Teil der Vorlage für den Projektierungskredit waren und überdies ein Ertrag aus der Vermietung zu erwarten ist. Die Materialisierung und der Ausbaustandard werden hier wie auch im restlichen Gebäude laufend überprüft, ebenfalls die Dichte der Hausinstallationen. Alle Installationen und Einrichtungen werden auf das Notwendige und nicht auf das Wünschbare ausgerichtet.

Tiefgarage

Im vorliegenden Vorprojekt mit Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 12'203'500.– ist die Tiefgarage für PKW und Sprinter (Lieferwagen mit erhöhtem Dach; Kat. B und C) ausgelegt. Die in der Präsentation der moos giuliani herrmann architekten vom 28. Oktober 2019 aufgezeigte Variante der Tiefgarage für PKW der Kat. B zeigt Minderkosten in der Höhe von Fr. 220'000.– inkl. Honorare, Nebenkosten und MWST.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Tiefgarage wie im vorliegenden Vorprojekt aufgezeigt für PKW und Sprinter gebaut werden soll. Er gewichtet den Mehrwert gegenüber den Minderkosten höher und erachtet diese Lösung als angemessen und nachhaltiger.

Photovoltaik-Anlage

In der Präsentation, datiert 28.10.2019 werden die Erstellungskosten einer ganzflächigen PV-Anlage (ohne Speicher) den Kosten für ein Blechdach, wie im Studienauftrag vorgeschlagen, gegenübergestellt. Beim Wegfall der ganzflächigen PV-Anlage würden gegenüber den Kosten für ein Blechdach Minderkosten in der Höhe von Fr. 159'000.– anfallen.

Falls an einer ganzflächigen PV-Anlage festgehalten wird, diese jedoch durch einen externen Partner erstellt und betrieben werden soll, ist mit einem erhöhten Koordinationsaufwand seitens sämtlicher Planer zu rechnen. Deshalb fallen die Honorare nicht vollumfänglich weg.

In der Empfehlung / Amortisation wird aufgezeigt, dass die Investition in rund 16 Jahren amortisiert wäre. Vorausgesetzt ist jedoch, dass der Eigenverbrauch durch den Zusammenschluss mit dem Polizeigebäude sowie der möglichen Gebäude der II. Etappe auf der Parzelle Kat.-Nr. 12106 erhöht wird.

Der Gemeinderat beurteilt die Erstellung der ganzflächigen PV-Anlage durch einen externen Partner aufgrund der Hinweise der Generalplaner als kritisch. Entsprechend des Fazits des Elektrofachplaners soll die ganzflächigen PV-Anlage von der Gemeinde erstellt werden und auf die Minderkosten (ganzflächige PV-Anlage abzgl. Erstellungskosten Blechdach) in der Höhe von Fr. 159'000.– verzichtet werden. Dies vor allem auch im Hinblick auf die Amortisationszeit der Erstellungskosten von rund 16 Jahren.

Wärmedämmperimeter / Beheizte Fahrzeughalle

In der Präsentation werden unter der Position "3.1 Wärmedämmperimeter" die beiden Varianten 1 (Fahrzeughalle unter 10°C beheizt) und Variante 2 (Fahrzeughalle beheizt; Industrie) gegenübergestellt. Da der Wechsel des Dämmperimeters wie im Querschnitt der Variante 1 aufgezeigt wird, zusätzlich notwendige Dämmebenen auslöst kann gemäss der Tendenz Generalplaner bei dieser Variante nicht von Minderkosten ausgegangen werden. Diese könnten jedoch durch die Dimensionierung einer kleineren Heizung entstehen. Eine bessere Wärmedämmung der Fahrzeughalle führt zudem zu einer Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass der Dämmperimeter gemäss Variante 2 beizubehalten und zu prüfen ist, ob und in welchem Ausmass die Beheizung der Fahrzeughalle erfolgen soll und die Heizung redimensioniert werden kann.

Provisorium, Standort Einstellhalle Freihofstrasse

Statt teurer Provisoriumsbauten sind bestehende Räumlichkeiten zu nutzen. Geprüft wurden einerseits der Standort Mehrzweckgebäude Sonnenrain 57 (Werkhof Gemeindegärtner) sowie andererseits die neu erstellte Einstellhalle der Werke am Zürichsee an der Freihofstrasse.

Favorisiert wird zurzeit die Einstellhalle an der Freihofstrasse, wobei für die Ermittlung der Kosten noch verschiedene Abklärungen zu treffen sind. Die Provisoriumskosten fallen zusätzlich zu den geschätzten Baukosten an.

Es zeigt sich, dass ein provisorischer Feuerwehreibetrieb in den Räumen der Einstellhalle der Werke voraussichtlich ohne zusätzliche temporäre Bauten möglich ist. Voraussetzung ist, dass die erforderliche Baubewilligung erteilt wird. In einem der nächsten Schritte werden die Kosten ermittelt.

Kosten Projektierung / Nachtragskredit

Die aktuelle Kostenschätzung der moos giuliani herrmann architekten / BPM Planungs- und Baumanagement vom 3. Oktober 2019 zeigt bei Gesamtkosten von Fr. 12'203'500.– (ohne Berücksichtigung der Kosten für den Lifteinbau von Fr. 90'000.– sowie die Mehrkosten der Erdsonden-Wärmepumpe von Fr. 140'000.–) folgende Honorarkosten für die Projektierung (Phasen SIA 3.1 Vorprojekt 9%, 3.2 Bauprojekt 21% und 3.3 Baubewilligungsverfahren 2.5%, Total 32.5 Leistungsprozente):

<i>Kostenschätzung</i>		<i>05.07.2018</i>	<i>03.10.2019</i>
Architekt / Gesamtleiter	Fr.	285'000.–	405'000.–
Bauingenieur	Fr.	95'000.–	115'000.–
Elektro-Ingenieur	Fr.	25'000.–	45'000.–
Gebäudetechnik-Ingenieur (Heizung, Lüftung)	Fr.	25'000.–	35'000.–
Sanitärplaner	Fr.	15'000.–	35'000.–
Fachkoordination	Fr.	5'000.–	5'000.–
Bauphysiker	Fr.	20'000.–	30'000.–
Verkehrsplaner	Fr.	5'000.–	5'000.–
Brandschutzplaner	Fr.	25'000.–	25'000.–
Landschaftsarchitekt	Fr.	20'000.–	25'000.–
Bauherrenberatung	Fr.	20'000.–	20'000.–
Total Honorare	Fr.	540'000.–	745'000.–
Nebenkosten / Kopien	Fr.	20'000.–	30'000.–
Bewilligungen / Gebühren / Bestandesaufnahmen	Fr.	15'000.–	25'000.–
<u>Verschiedenes/Unvorhergesehenes</u>	Fr.	<u>15'000.–</u>	<u>25'000.–</u>
Total Projektierungskredit inkl. MWST	Fr.	<u>590'000.–</u>	<u>825'000.–</u>

Gegenüber den ursprünglich an der GV-18-13 vom 3. Dezember 2018 bewilligten Projektierungskosten in der Höhe von Fr. 590'000.– (Honorarofferte vom 05.07.2018) sind dies Mehrkosten von Fr. 235'000.– inkl. MWST, für welche der Gemeinderat einen Nachtragskredit zu bewilligen hat.

Beschluss – auf Antrag der Vorsteher Liegenschaften und Sicherheit:

1. Bei der Planung sind der Endausbau der Wohnungen, der Einbau eines Personenliftes sowie die Erdsonden-Wärmepumpe weiterhin zu berücksichtigen. Hingegen ist auf den Stromspeicher und die nicht vorgeschriebene Brandmeldeanlage zu verzichten. Ferner ist eine natürliche Böschung gegen die Zwingliwiese hin statt der Nagelwand als Baugrubensicherung zu prüfen.
2. Die Tiefgarage ist auf PKW und Lieferwagen (Kat. B und C) auszulegen und die Variante "1.2 Tiefgarage für PKW und Sprinter" entsprechend weiter zu planen.
3. Die ganzflächige PV-Anlage ist durch die Gemeinde zu erstellen.
4. Der Wärmedämmperimeter ist gemäss Variante 2 beizubehalten. Die Beheizung der Fahrzeughalle ist zu überprüfen.
5. Der für die Mehrkosten der Projektierung in Höhe von Fr. 235'000.– erforderliche Nachtragskredit wird zu Lasten der Investitionsrechnung INV00022, Alte Landstrasse 139 (Feuerwehrgebäude), Neubau unter Anrechnung an die 2,5-Mio-Kompetenzlimite des Gemeinderates bewilligt.
6. Mitteilung an
 - David Doneda, Präsident, und Thomas Lorentzen, zuständiger Referent RPK, via Extranet; die Akten können in der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden
 - Philipp Bleichenbacher, Keller Partner Bauberater AG, Bahnstrasse 21, 8610 Uster
 - Moos giuliani herrmann architekten, Christian Herrmann, Landstrasse 55, 8450 Andelfingen
 - Abteilung Sicherheit
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Liegenschaften

Für richtigen Auszug

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin