
Neubau Feuerwehrgebäude / Bewilligung Projektierungskredit

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Für die Projektierung des Neubaus Feuerwehrgebäude auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 11497 und 12105 an der Alten Landstrasse 137 und 139 wird ein Kredit von Fr. 590'000.– inkl. MWST bewilligt.

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Das Feuerwehrgebäude an der Alten Landstrasse 139 wurde 1936 gebaut. Es genügt den heutigen Anforderungen sowohl in der Funktionalität als auch bezüglich der gesetzlichen Vorschriften nicht mehr. Die Betriebseinrichtungen sind veraltet und erschweren die Arbeit der Feuerwehrleute, welche ihre Funktion freiwillig ausüben. Auch bestehen erhebliche Mängel bei der Statik sowie beim Brandschutz des Gebäudes. Der Gemeinderat hat sich deshalb für die Planung eines neuen Feuerwehrgebäudes mit gleichem Standort wie heute entschieden. Dieser liegt aus einsatztaktischen Überlegungen hervorragend und die im Konzept "Feuerwehr 2020" der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) vorgeschriebenen Ausrückzeiten können jederzeit gewährleistet werden.

Entsprechend den Submissionsvorschriften wurde ein Studienauftrag im selektiven Verfahren öffentlich ausgeschrieben. Aus 15 eingereichten Bewerbungen wurden drei Generalplanerteams zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen.

Gestützt auf die umfassende Beurteilung der eingereichten Projektbeiträge erteilte der Gemeinderat der moos giuliani herrmann architekten, Andelfingen, den Auftrag, ihr Projekt "VIGILE(S)" weiter zu bearbeiten. Das Projekt besteht aus einem winkelförmigen Baukörper. Der durch diese Anordnung entstehende Hof überzeugt sowohl ortsbaulich wie auch funktional. Im Erdgeschoss sind Fahrzeughalle und Waschbox sowie Einsatzzentrale und Garderoben angeordnet, das Untergeschoss beherbergt weitere Infrastruktur- sowie Lagerräume und im Zwischengeschoss befinden sich die Büros für das Feuerwehrkommando sowie ein Theorieraum. Zusätzlich sind im Obergeschoss zwei 4-1/2-Zimmer-Dienstwohnungen à rund

105 m² und im Untergeschoss eine Tiefgarage für insgesamt 24 Fahrzeuge vorgesehen.

Das vorliegende Projekt überzeugt durch die intelligente Anordnung und die optimale Organisation des Feuerwehrbetriebs innerhalb des Gebäudes und für das Ausrücken der Feuerwehr.

Die Ausarbeitung des Vor- und des Bauprojektes inkl. Baubewilligungsverfahren ist für 2019 vorgesehen. Die Abstimmung über den Ausführungskredit an der Urne ist im Frühjahr 2020 geplant. Falls der Kredit bewilligt und gegen die Baubewilligung kein Rechtsmittel ergriffen wird, ist mit dem Baubeginn nach den Sommerferien 2020 zu rechnen. Bei einer Bauzeit von rund zwei Jahren könnte der Neubau des Feuerwehrgebäudes im Sommer 2022 bezogen werden.

1. Ausgangslage

Am 20. April 2016 erteilte der Gemeinderat die für die Ausarbeitung eines Vorprojekts mit Kostenschätzung erforderliche Planungsbewilligung und bewilligte dafür einen Kredit von Fr. 100'000.–.

Die Aufgabe "Neubau Feuerwehrgebäude" ist technisch und gestalterisch anspruchsvoll. Die Abteilung Liegenschaften empfahl deshalb, basierend auf den Erkenntnissen der Projektdefinition und der Machbarkeitsstudie ein Planerwahlverfahren für "Generalplaner mit Studienauftrag" durchzuführen. Vorab wurde in einem freihändigen Verfahren ein geeigneter Bauherrenbegleiter gesucht. Das auf die Durchführung solcher Bauvorhaben spezialisierte Büro Keller Partner Bauberater AG, Uster, wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit der "Begleitgruppe Feuerwehrgebäude" ein Wettbewerbsprogramm "Studienauftrag Neubau Feuerwehrgebäude" auszuarbeiten.

Gemäss dem Programm Präqualifikation soll der Neubau des Feuerwehrgebäudes auf den gemeindeeigenen und bereits bebauten Grundstücken Kat.-Nrn. 11497 und 12105, Alte Landstrasse 137 und 139, realisiert werden. An den Neubau werden hohe Erwartungen bezüglich Wirtschaftlichkeit, Erstellungs- und Betriebskosten, Funktionalität und eines verantwortungsvollen Umgangs mit den Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus gestellt (Ziel: Werte gemäss Gebäudestandard 2015 Energiestadt). Es ist eine architektonisch gut organisierte Gesamtanlage mit einer ansprechenden Freiraumgestaltung gefordert, welche sich ortsbaulich harmonisch in die gebaute Umgebung integriert und sämtliche Anforderungen an den Betrieb der Feuerwehr erfüllt.

2. Studienauftrag

Für die Durchführung des Studienauftrags im selektiven Verfahren bewilligte der Gemeinderat einen Kredit von Fr. 200'000.–. Am 27. Oktober 2017 wurde der Studienauftrag öffentlich ausgeschrieben. Gesucht wurden Generalplanerteams, welche die gestalterisch und technisch anspruchsvolle Projektaufgabe gut zu lösen im Stande sind. Die Teams hatten folgende Leistungen anzubieten: Architektur (inkl. Kostenplanung), Baustatik-Ingenieur, Haustechnik-Fachplanung HLKSE, Verkehrsplanung, Bauphysik und Brandschutz. Der Beizug eines Landschaftsarchitekten wurde empfohlen.

Auf die Ausschreibung hin bewarben sich 15 Teams. Gestützt auf die eingehende Prüfung der Bewerbungen wurden drei Teams eingeladen, eine Studie für den Ersatzneubau gemäss Raumprogramm Feuerwehr plus zwei Dienstwohnungen auf den Kat.-Nrn. 11497 und 12105 auszuarbeiten. Das Beurteilungsgremium hat die drei Projekte gestützt auf die im Projektierungsprogramm festgelegten Kriterien beurteilt:

- Architektur / Städtebau
- Feuerwehrbetrieb
- Haustechnikkonzept / Nachhaltigkeit
- Terminplan / Bauablauf / Betrieb während Bauzeit
- Referenzen und Erfahrung Schlüsselpersonen
- Honorarangebot

Nach eingehender Prüfung der Beiträge hat der Gemeinderat das Generalplanerteam moos giuliani herrmann architekten mit der Projektierung und Realisierung des Bauvorhabens beauftragt. Das Projekt "VIGILE(S)" besteht aus einem winkelförmigen Baukörper und erzeugt durch diese Anordnung einen Hof. Im Erdgeschoss sind Fahrzeughalle und Waschbox sowie Einsatzzentrale und Garderoben angeordnet, das Untergeschoss beherbergt weitere Infrastruktur- sowie Lagerräume und im Zwischengeschoss befinden sich die Büros für das Feuerwehrkommando sowie ein Theorieraum. Zusätzlich sind im Obergeschoss zwei 4-1/2-Zimmer-Dienstwohnungen à ca. 105 m² und im Untergeschoss eine Tiefgarage für insgesamt 24 Fahrzeuge vorgesehen. Der geplante Bau fügt sich gut in die bestehende Bebauungssituation ein und überzeugt sowohl ortsbaulich als auch funktional.

3. Projektierungskredit

Die Baukosten des Projekts "VIGILE(S)" betragen nach ersten Schätzungen rund Fr. 7.2 Mio. Auf dieser Basis berechnen sich die Projektierungskosten wie folgt:

Architekt / Gesamtleiter	Fr.	285'000.–
Bauingenieur	Fr.	95'000.–
Elektro-Ingenieur	Fr.	25'000.–
Gebäudetechnik-Ingenieur (Heizung, Lüftung)	Fr.	25'000.–
Sanitärplaner	Fr.	15'000.–
Fachkoordination	Fr.	5'000.–
Bauphysiker	Fr.	20'000.–
Verkehrsplaner	Fr.	5'000.–
Brandschutzplaner	Fr.	25'000.–
Landschaftsarchitekt	Fr.	20'000.–
Bauherrenberatung	Fr.	20'000.–
Total Honorare	Fr.	<u>540'000.–</u>
Nebenkosten / Kopien	Fr.	20'000.–
Bewilligungen / Gebühren / Bestandesaufnahmen	Fr.	15'000.–
Verschiedenes/Unvorhergesehenes	Fr.	<u>15'000.–</u>

Total Projektierungskredit inkl. MWST

Fr. 590'000.–

Wie erwähnt hat der Gemeinderat für die Durchführung des Wettbewerbs bereits einen Kredit von total Fr. 200'000.– bewilligt. Der Ausführungskredit wird an der Urne voraussichtlich im Frühjahr 2020 zur Abstimmung gelangen. Im Finanzplan 2018 bis 2022 ist das Vorhaben mit total Fr. 9'000'000.– berücksichtigt.

4. Finanzielle Auswirkungen des geplanten Baus auf den Gemeindehaushalt

Die Investitionsfolgekosten und -erträge werden gestützt auf das Projekt mit Kostenvoranschlag im Antrag zur Bewilligung des Ausführungskredits ausgewiesen.

Empfehlung

Die Feuerwehr erfüllt eine wichtige öffentliche Aufgabe. Um die Einsatzbereitschaft der Feuerwehrleute, welche ihren Dienst freiwillig leisten, auch in Zukunft uneingeschränkt zu gewährleisten, ist die veraltete und den heutigen Anforderungen nicht entsprechende Infrastruktur zu erneuern. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, den Projektierungskredit zu genehmigen.

Diskussion und Abstimmung

Der Gemeindepräsident verzichtet auf das Verlesen des Antrags und verweist auf Seite 37 der Weisung. Er teilt mit, dass die Rechnungsprüfungskommission die Zustimmung zur Vorlage empfehle, auf eine Stellungnahme jedoch verzichte.

Ueli Schlumpf, Vorsteher Liegenschaften, erläutert die Vorlage anhand einer Präsentation.

Er führt aus, dass das Feuerwehrgebäude Küsnacht Baujahr 1936 habe und damit das älteste Feuerwehrgebäude im Kanton sei. Es bestünden erhebliche Mängel bezüglich Brandschutz und Statik, die heutigen baulichen Vorgaben würden nicht mehr erfüllt. Der Standort liege aus einsatztaktischen Überlegungen hervorragend. Die betroffenen Parzellen befänden sich in der Zone öffentliche Bauten.

Der Vorsteher Liegenschaften führt sodann kurz die verschiedenen bisherigen Beschlüsse zur Projektierung auf. Das Siegerprojekt sei "Vigile(s)". Verschiedene Argumente sprächen für dieses Projekt: Der Flächenbedarf sei abgedeckt und biete die geforderte Flexibilität, die räumliche Anordnung ermögliche optimale betriebliche Abläufe und das anspruchsvolle Verkehrskonzept sei bestmöglich umgesetzt.

Die Kostenschätzung betrage Fr. 7.2 Mio. bis Fr. 9 Mio. und sei im Finanzplan eingestellt. Die Grundstücksfläche werde bestmöglich ausgenützt. Zusätzliche Geschosse seien möglich, jedoch zweckgebunden in der Zone öffentliche Bauten. Es seien daher nur zwei 4.5-Zimmerwohnungen geplant. Während der Bauzeit werde es ein Provisorium an der Alten Landstrasse 143a und b geben. Welchem Zweck die beiden Gebäude nach der Fertigstellung des neuen Feuerwehrgebäudes dienen sollten sei noch offen.

Der Vorsteher Liegenschaften erläutert den weiteren Projektverlauf, falls die Gemeindeversammlung anlässlich der heutigen Gemeindeversammlung den Projektierungskredit von

Fr. 590'000.– bewillige. Die Bauzeit betrage rund zwei Jahre und werde Mitte des Jahres 2020 beginnen.

Der Vorsteher Liegenschaften bedankt sich für die Aufmerksamkeit.

Der Gemeindepräsident eröffnet die Diskussion.

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung

Der Antrag des Gemeinderats wird ohne Gegenstimme bei fünf Enthaltungen angenommen.

Beschluss

Für die Projektierung des Neubaus Feuerwehrgebäude auf den Grundstücken Kat.-Nr. 11497 und 12105 an der Alten Landstrasse 137 und 139 wird ein Kredit von Fr. 590'000.– inkl. MWST bewilligt.

Für richtigen Auszug

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin

Mitteilung durch Protokollauszug, nach Eintritt der Rechtskraft, an

- Abteilung Finanzen
- Abteilung Liegenschaften, mit den Akten (2, davon 1 Dispositivauszug mit Rechtskraftbescheinigung)