

Antrag

1 L2.02.2

Neubau eines Feuerwehrgebäudes "Dreispietz Herti" Bauabrechnung

Die Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2011 beschliesst auf Antrag des Gemeinderats:

Die Bauabrechnung der CH Architekten AG, Wallisellen, vom (Stand 8. März 2011) über den Neubau eines Feuerwehrgebäudes auf dem Grundstück "Dreispietz Herti", Industriestrasse, die in Zusammenarbeit mit der Präsidual- und Finanzabteilung erarbeitet wurde, wird genehmigt.

Es ergibt sich:

Investitionskredit

gemäss Beschluss der Urnenabstimmung vom 28. September 2008

Subvention der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich von

Fr. 2'050'000.00 ist berücksichtigt (inkl. MwSt)

Fr. 4'821'000.00

(der Investitionskredit wurde nicht teuerungsbereinigt)

Kosten gemäss Bauabrechnung

der CH Architekten AG, Wallisellen, (inkl. MwSt)

inklusive Rückstellungen (Fr. 83'920.50)

Fr. 6'615'684.40

Abzüglich Subvention der Gebäudeversicherung des

Kantons Zürich

Fr. 2'050'000.00 Fr. 4'565'684.40

Kreditunterschreitung

Fr. 255'315.60

Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2011

Weisung

Kreditvorlage vom 28. September 2008

An der Urne haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Wallisellen am 28. September 2008 den Kredit für den Bau eines neuen Feuerwehrgebäudes auf dem Grundstück "Dreispietz Herti" bewilligt. Dieses Gebäude wurde zeitgleich mit dem neuen Werkgebäude der Firma *die werke versorgung wallisellen ag* realisiert. Für das Werkgebäude ist ein Baurechtsvertrag abgeschlossen worden.

Der Kostenvoranschlag der CH Architekten AG, Wallisellen, vom 4. Juni 2008 (Kostenstand 31. Mai 2008) rechnet mit folgendem Aufwand:

| | | |
|----------------------------------|-----|---------------------|
| Grundstück | Fr. | 0.00 |
| Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 614'755.00 |
| Gebäude mit Übungsturm Feuerwehr | Fr. | 11'777'102.50 |
| Umgebung | Fr. | 905'126.75 |
| Honorare | Fr. | 1'896'086.45 |
| Baunebenkosten | Fr. | 519'000.00 |
| Betriebseinrichtungen | Fr. | 488'950.00 |
| Ausstattungen | Fr. | <u>30'000.00</u> |
| Kosten ohne Mehrwertsteuer | Fr. | 16'231'020.70 |
| Mehrwertsteuer (7.6 %) | Fr. | <u>1'233'557.60</u> |
| TOTAL inklusive Mehrwertsteuer | Fr. | 17'464'578.30 |

Damit das Objekt realisiert werden konnte, musste von den Schweizerischen Bundesbahnen im Norden des Baugrundstücks eine Teilparzelle erworben werden. Damit konnte der Radweg verlegt und mit einer zusätzlichen Brücke begradigt werden. Die Kosten dafür wurden durch die Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf, auf Fr. 553'250.00 voranschlagt.

Es wurde ein Kostenschlüssel vereinbart, der für das gesamte Objekt Gültigkeit hat. Demnach stellten sich die Kosten wie folgt zusammen:

| | | |
|---|-----|--------------|
| Bisherige Planungskosten (33 % von Fr. 260'191.70) | Fr. | 85'863.25 |
| Baukosten (33 % von Fr. 17'361'282.30) | Fr. | 5'729'223.15 |
| Übungsturm Feuerwehr | Fr. | 103'296.00 |
| Grundstückserwerb / Verlegung Radweg (100 % von Fr. 553'250.00) | Fr. | 553'250.00 |
| Bruttokosten | Fr. | 6'471'632.40 |
| abzüglich Subvention Gebäudeversicherung | Fr. | 2'050'000.00 |
| Nettokosten | Fr. | 4'421'632.40 |
| Unvorhergesehenes / Rundung (im Kostenvoranschlag nicht enthalten) | Fr. | 399'367.60 |
| TOTAL | Fr. | 4'821'000.00 |

An die Baukosten des Feuerwehrgebäudes hat die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich am 24. Juni 2008 einen Staatsbeitrag von Fr. 2'050'000.00 (Genauigkeit von $\pm 10\%$) zugesichert.

Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2011

Bauabrechnung

| BKP | Arbeitsgattung | Betrag in Fr. |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 400'132.20 |
| 20 | Baugrube | 967'871.80 |
| 21 | Rohbau 1 | 5'201'806.80 |
| 22 | Rohbau 2 | 1'291'295.15 |
| 23 | Elektroanlagen | 1'282'897.00 |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage | 1'380'786.25 |
| 25 | Sanitäranlagen | 693'773.50 |
| 26 | Transportanlagen | 195'313.30 |
| 27 | Ausbau 1 | 824'146.40 |
| 28 | Ausbau 2 | 684'948.20 |
| 29 | Honorare | 2'226'160.50 |
| 296 | Spezialisten | 223'959.55 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | 215'202.65 |
| 4 | Umgebung | 1'206'253.70 |
| 5 | Baunebenkosten | 674'226.75 |
| 91 | Signaletik | 88'689.55 |
| TOTAL | | 17'557'463.30 |
| Rückstellungen | | 213'850.00 |
| Rückstellungen Gemeinde | | 13'350.00 |
| Vorleistungen (Wettbewerb, usw.) | | 266'819.35 |
| Bahnweg | | 610'135.50 |
| GESAMTTOTAL | | 18'661'618.15 |

Dieser Betrag teilt sich wie folgt auf die beiden Nutzer auf:

| | |
|--|----------------------|
| Kostenanteil Politische Gemeinde | 6'615'684.40 |
| Kostenanteil die werke versorgung wallisellen ag | 12'045'933.75 |
| GESAMTTOTAL | 18'661'618.15 |

Sämtliche Zahlungen wurden durch die Politische Gemeinde beglichen. Die Firma *die werke versorgung wallisellen ag* leistete bisher Akontozahlungen von insgesamt 12 Mio. Franken. Die Schlussrechnung erfolgt nach genehmigter Bauabrechnung durch die Gemeindeversammlung.

Wie erwähnt, ist ein Staatsbeitrag von Fr. 2'050'000.00 (Genauigkeit von $\pm 10\%$) zugesichert. Eine erste Tranche ist durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich bereits entrichtet worden (2,0 Mio. Franken). Die Schlusszahlung ist vom Gemeinderat bereits beantragt.

Begründung der Mehr- und Minderkosten

Gegenüber dem Kostenvoranschlag haben die Witterungsbedingungen im Winter 2009 / 2010 zu Mehrkosten geführt. Mit zusätzlichen Massnahmen musste alles unternommen werden, um das Bauprogramm einhalten und die Ausführungsqualität gewährleisten zu können. Ferner hat ein Rechtsmittelverfahren zu Beginn der ersten Vergaben zu Verzögerungen geführt, die mit zusätzlichen Kosten verbunden waren. Durch die gezielte Weiterentwicklung konnte das Projekt in der Zeit zwischen Kostenvoranschlag und Bauausführungen optimiert werden, was sich positiv auf die Baukosten auswirkte. Ferner konnten verschiedene Arbeiten günstiger vergeben werden.

Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2011

Regenbecken Herti

Auf dem Baugrundstück befindet sich unterirdisch das Regenbecken Herti. Dieses technische Bauwerk des Abwassers ist im Jahre 2004 dem Betrieb übergeben worden. Die etwas mehr als fünfjährige Betriebsphase zeigte, dass die vorhandene technische Entlüftung der Anlage nicht vollumfänglich den Bedürfnissen entspricht. Insbesondere zeigte sich dies in einer sehr hohen Luftfeuchtigkeit innerhalb der Anlage. Die technischen und elektronischen Anlagenteile haben deshalb zu rasch schon erste Korrosionsmerkmale aufgewiesen. Der Gemeinderat hat deshalb im Zuge der geplanten Bauarbeiten zum Werk- und Feuerwehrgebäude gleichzeitig auch die Sanierungsarbeiten am Regenbecken im Sinne von Gebundenen Ausgaben nach § 121 Gemeindegesetz in Auftrag gegeben.

Die Bauarbeiten konnten so besser koordiniert werden, denn nebst den technischen Massnahmen im Innern der Anlage war auch eine Verstärkung der Betondecke des Bauwerks nötig. Das Regenbecken wurde seinerzeit in der Planung so ausgelegt, dass die Betondecke entsprechend den geltenden SIA-Normen den Ansprüchen des Strassenverkehrs entspricht, obwohl die Anlage in einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück lag. Entsprechend dieser Voraussetzungen wurde die Planung für das Werk- und Feuerwehrgebäude an die Hand genommen. Im Verlauf der Detailprojektierung musste festgestellt werden, dass die Anlage den nun geltenden SIA-Normen nicht mehr zu genügen vermochte. Die Decke war ursprünglich für eine Normbelastung von 30 Tonnen ausgelegt. Dies ist für den heutigen Strassenverkehr und den Betrieb beim Werk- und Feuerwehrgebäude zu gering. Die Decke musste deshalb verstärkt werden, das gleichzeitig mit dem Bau des Werk- und Feuerwehrgebäudes sowie den Verbesserungen in der Anlage erfolgte. Die Kosten von Fr. 291'091.35 für die Deckenverstärkung sind nach Abschluss der Arbeiten der Abwasserrechnung als Gebundene Ausgaben belastet worden.

Staatsbeitrag

Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich hat einen Staatsbeitrag von Fr. 2'050'000.00 zugesichert. Während der Bauphase hat die Gebäudeversicherung Ende 2009 bereits eine Akontozahlung im Betrag von Fr. 2'000'000.00 geleistet. Die Schlussabrechnung und damit die Überweisung der Restzahlung erfolgt nach der genehmigten Bauabrechnung durch die Gemeindeversammlung.

Rückstellungen

Die Bauarbeiten sind abgeschlossen. Es ist aber nicht unüblich, dass noch kleinere Zusatzarbeiten nötig werden, die sich aus dem Tagesbetrieb ergeben. Es sind beispielsweise Nachrüstungen bezüglich der Gebäudeautomation, der Schlussrechnung der Bauherrenberatung und kleineren Sanierungsarbeiten, die nicht vollumfänglich über Garantieansprüche gedeckt sind. Insgesamt ist dafür ein Betrag von Fr. 186'634.20 (oder Fr. 61'589.30 für den Gemeindeanteil) in der Bauabrechnung eingestellt. Mit diesem Vorgehen wird es ermöglicht, die Bauabrechnung bald der Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Andernfalls würde sich ein solcher Antrag rasch um ein Jahr verzögern, was nicht im Interesse der Stimmberechtigten ist.

Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2011

Schlussbemerkung

Mit dem Bau des Werk- und Feuerwehrgebäudes konnte die Politische Gemeinde Wallisellen zusammen mit der Firma die werke versorgung wallisellen ag ein Objekt am Eingang zu Wallisellen errichten, das markant und dennoch schlicht in Erscheinung tritt. Als Besonderheit darf dabei sicher hervorgehoben werden, dass dieses Gebäude die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt und damit einen ganz besonderen Stellenwert erhält. Wenn nun die Bauarbeiten auch noch praktisch innerhalb des vom Souverän an der Urne genehmigten Baukredits realisiert werden konnte, ist dies umso erfreulicher.

Die Bauherrschaften haben bereits vorgesehen, die Energiedaten des neuen Werk- und Feuerwehrgebäudes konsequent zu erfassen. Damit erhalten die Gebäudeeigentümer die Möglichkeit, zu überprüfen, ob die Berechnungen für die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft im ordentlichen Betrieb bestätigt werden.

Der Gemeinderat dankt allen an diesem Projekt Beteiligten für den grossen Einsatz für dieses gelungene Werk. Den Stimmberechtigten wird beantragt, die Bauabrechnung für das neue Feuerwehrgebäude zu genehmigen.

Wallisellen, 19. April 2011 GE

Gemeinderat Wallisellen

Der Präsident:

Der Schreiber-Stv.:

Bernhard Krismer

Guido Egli

Referentin: Gemeinderätin Barbara Neff, Präsidentin der Baukommission Dreispitz Herti