

GEMEINDERAT



Geschäft No. 3766

**Bewilligung eines Verpflichtungskredites in der
Höhe von CHF 2'960'000.00 inkl. MWST für die
Erstellung eines Feuerwehrmagazins am
Baselmattweg (Parzelle A 368)**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 20. Februar 2008

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	2
2. Planungsverlauf	2
3. Projekt	3
4. Kosten	4
5. Terminprogramm	7
6. Anträge	8

Beilagen

Pläne Situation, Grundrisse, Fassaden, Schnitte
Strategiepapier „Feuerwehr 2020“

1. Ausgangslage

Das heutige Feuerwehrmagazin wurde zusammen mit der Villa Strübin-Gisin, im Jahre 1899 als Pferdestallung erstellt. Im Jahr 1942 ging die Liegenschaft, bekannt unter dem Namen "Villa Guggenheim", in den Besitz der Einwohnergemeinde Allschwil über. Anschliessend wurden die Villa zur Gemeindeverwaltung und die Ökonomiegebäude in ein Feuerwehrmagazin umgebaut. Schon damals mussten aufgrund der baulichen Gegebenheiten einige betriebliche Kompromisse eingegangen werden. Weil die vorhandenen Liegenschaften den damaligen Anforderungen nicht genügten, erstellten die Architekten Gürtler und Wirz 1972 eine Überbauungsstudie für das Areal mit neuen Gemeindegebäuden wie Verwaltung, Feuerwehr und Saal.

In der Zwischenzeit wurden die Fahrzeuge und Gerätschaften der Feuerwehr immer grösser und schwerer. Das Feuerwehrmagazin wurde bei jedem Fahrzeugkauf behelfsmässig angepasst, damit die Fahrzeuge untergebracht werden können. Aufgrund der stetig wachsenden Anforderungen genügt das heutige Magazin nicht mehr.

2. Planungsverlauf

Im Rahmen des Projektes "Zentrum 2000" wurde 1998 ein Architekturwettbewerb für eine neue Gemeindeverwaltung, welche zwischenzeitlich realisiert wurde, einen Veranstaltungssaal und ein Feuerwehrmagazin durchgeführt. Das damals im Wettbewerb enthaltene Projekt entsprach den Anforderungen der Feuerwehr Allschwil.

Nach der Evaluation von diversen alternativen Standorten und Projekten, die jedoch den Bedürfnissen der Feuerwehr nicht entsprachen, wurde im September 2005 das Architekturbüro Erny & Schneider AG (als vormalige Wettbewerbssiegerin) beauftragt, das Projekt weiter zu bearbeiten. Im ursprünglichen Projekt war im Untergeschoss, neben diversen Infrastruktur- und Lagerräumen für die Feuerwehr, eine Einstellhalle mit 46 Parkplätzen für die Gemeindebedürfnisse vorgesehen. Die Baukosten für dieses Projekt beliefen sich auf rund CHF 4'540'000.00.

Dieser Betrag überstieg die finanziellen Kapazitäten der Gemeinde Allschwil. Diverse Sparrunden, wie beispielsweise die Reduktion der Autoeinstellhalle, ergaben jedoch nicht das gewünschte Resultat. Deshalb beschloss der Gemeinderat mit GRB Nr. 12 vom 10. Januar 2007, das Raumprogramm auf das absolut Notwendigste zu reduzieren. Dabei wurde auf das Erstellen eines Untergeschosses und auf diverse Räume im oberirdischen Bereich verzichtet.

Diese substantielle Reduktion des Projektes bot auch die Chance, eine grundlegende Überprüfung des Projektes durchzuführen. Somit wurde mit GRB Nr. 64 vom 24. Januar 2007 die OTB AG in Basel mit folgender Prüfung beauftragt:

- A Überprüfung Bauprojekt (Erny & Schneider AG)
Möglichkeiten von Kosteneinsparungen am vorliegenden Projekt
- B Sanierung bestehendes Feuerwehrmagazin / ev. teilweiser Neubau
Erarbeiten eines neuen Konzepts mit teilweiser Sanierung und/oder Teil-Neubau
- C Einkauf Magazin „ab Stange“ / Einsatz Industriehalle
Einsatz von Industrie-Normhallen o.ä. kostengünstige Gebäudehülle

Diese drei Teilprojekte wurden je durch eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Feuerwehrkommission, der Feuerwehr und der Verwaltung, begleitet.

Im Mai 2007 wurde als Ergebnis dieser Untersuchung festgestellt, dass am ursprünglichen Projekt keine grösseren Einsparungen vorgenommen werden können. Die Sanierung des bestehenden Magazins mit einem Anbau für die Grossfahrzeuge kam deutlich über CHF 3'000'000.00 zu stehen. Somit blieb die Stahlhalle als einzige Alternative mit einem Investitionsbetrag von unter CHF 3'000'000.00 übrig.

Das Architekturbüro Erny & Schneider AG, unterstützt durch eine Projektgruppe, bestehend aus Vertretern der Feuerwehrkommission, der Feuerwehr und der Verwaltung, erhielt den Auftrag das Raumkonzept in einer konstruktiv einfachen Stahlhalle umzusetzen und die Kosten mit der erforderlichen Genauigkeit von +/- 5 % zu ermitteln.

Im Rahmen des Projektes hat die Feuerwehrkommission auch ein umfassendes Strategiepapier ausgearbeitet. Aus diesem gehen insbesondere hervor: Entwicklung des Personalbestandes, allg. Kostenentwicklung, Material- und Gebäudebedarf, Finanzierung der Ersatzbeschaffungen, Auswirkungen aufgrund verdichteter Bauzonen und verdichteter Verkehrsflüsse sowie mögliche Kooperationen oder Zusammenschlüsse mit anderen Gemeinden. Das Strategiepapier ist sehr ausführlich und umfangreich. Es wird als integrierender Bestandteil der Vorlage beigelegt.

3. Projekt

Das neue Feuerwehrmagazin wird als länglicher Baukörper entlang der Allmendstrasse zwischen dem Gemeindezentrum und dem Baselmattweg erstellt. Der einfache kubische Baukörper wird als eingeschossige Stahlhalle auf eine in Ortbeton erstellte Bodenplatte montiert. Entlang der Rückfassade und auf der Seite zum Gemeindezentrum wird ein Zwischenboden eingezogen. Somit können in diesem Bereich im Erdgeschoss die Kommando-, Garderoben- und Werkstatträumlichkeiten und im Zwischengeschoss ein Schulungsraum sowie Lagerräume untergebracht werden.

Die Bedürfnisse der Feuerwehr wurden mehrmals hinterfragt und überprüft. Das daraus resultierende Raumprogramm kann im vorliegenden Projekt erfüllt werden.

Mit der städtebaulichen Anordnung des Gebäudes entlang der Allmendstrasse entsteht zwischen der Villa Guggenheim, dem Postgebäude und dem Neubau ein dreiseitig geschlossener Hof, welcher jeweils in einen Bereich für die Feuerwehr und in einen Bereich für die Öffentlichkeit unterteilt wird. Durch die Möglichkeit, die Fahrzeuge und Geräte innerhalb des Gebäudes retablieren zu können, wird ein optimaler Schutz für das angrenzende Wohnquartier durch Lärmemissionen der Feuerwehr erreicht.

Als Heizung ist eine Gastherme mit Boiler für die Warmwasseraufbereitung vorgesehen. Die Wärmeverteilung sowie -abgabe erfolgt über Deckenstrahlplatten in der Fahrzeughalle und in den Büros, Garderobe, Werkstätten und ATS-Raum mittels Radiatoren.

4. Kosten

Für die Kosten wurden detaillierte Massenauszüge erstellt und Unternehmerofferten eingeholt. Die durch den Planer ermittelte Kostengenauigkeit beträgt +/- 5 %.

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten/Abbrüche	132'000.00
BKP 2	Gebäude (inkl. Honorare)	2'320'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	81'000.00
BKP 4	Umgebung	235'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	136'000.00
BKP 9	Ausstattung/Möblierung	56'000.00
Total	Baukosten inkl. 7.6% MWSt	2'960'000.00

Kennwerte:

Gebäudekubatur nach SIA 116:	5'292 m ³
Gebäudekubatur GV nach SIA 416:	4'381 m ³
Geschossflächen GV nach SIA 416:	1'016 m ²
Preis pro m ³ /BKP 2 (SIA 116):	438 CHF/m ³
Preis pro m ³ /BKP 2 (SIA 416):	530 CHF/m ³
Preis pro m ² /BKP 2 (SIA 416):	2'284 CHF/m ²

Kostenstand April 2007 (Index 117.0 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte).

In den Investitionskosten von CHF 2'960'000.00 sind noch folgende Positionen nicht berücksichtigt:

- 1) Ersatz der bestehenden Wertstoffsammelstelle (WSSS); diese wird mit CHF 75'000.00 im Finanzplan 2009 im Rahmen der spezialfinanzierten Abfallbeseitigung vorgesehen.
- 2) Versetzen der beiden Autoboxen für die Polizeifahrzeuge (Gemeinde und Kanton BL) sowie die Beschaffung einer dritten Box für die Unterbringung der Gerätschaft des Verwaltungspersonales. Dieser Posten wird im Budget 2009 zu Lasten des Baulichen Unterhalts des Gemeindezentrums, Konto Nr. 020-314.01 mit ca. CHF 16'000.00 belastet.

Während der Bauphase können das bestehende Hauptgebäude der Feuerwehr sowie das Drehleiternmagazin weiterverwendet werden. Das Kleingerätmagazin muss jedoch vor Baubeginn abgebrochen werden. Als Provisorium werden diverse Zivilschutzanlagen verwendet. Somit entstehen keine Kosten für Ersatzräume.

Voraussichtlich wird die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung den Neubau mit CHF 426'300.-- subventionieren. Dieser Betrag ist in der Kostenzusammenstellung nicht aufgeführt und kann von den Bruttoinvestitionen in Abzug gebracht werden. Es wird versucht, die Kosten für den Rückbau/Abbruch zu senken, indem allenfalls der Zivilschutz eingesetzt wird.

Betriebs-, Unterhalts- und Personalkosten:

Im Vergleich zum heute bestehenden Feuerwehrmagazin werden diese Kosten fürs neue Magazin tiefer ausfallen. Erstens verfügt das neue Magazin über eine bessere Wärmedämmung, was den Energieverbrauch senkt. Zweitens ist der bauliche Unterhalt am neuen Gebäude während der Garantiezeit gleich Null und in den Folgejahren günstiger. Diese Einsparungen lassen sich zurzeit nicht genau beziffern.

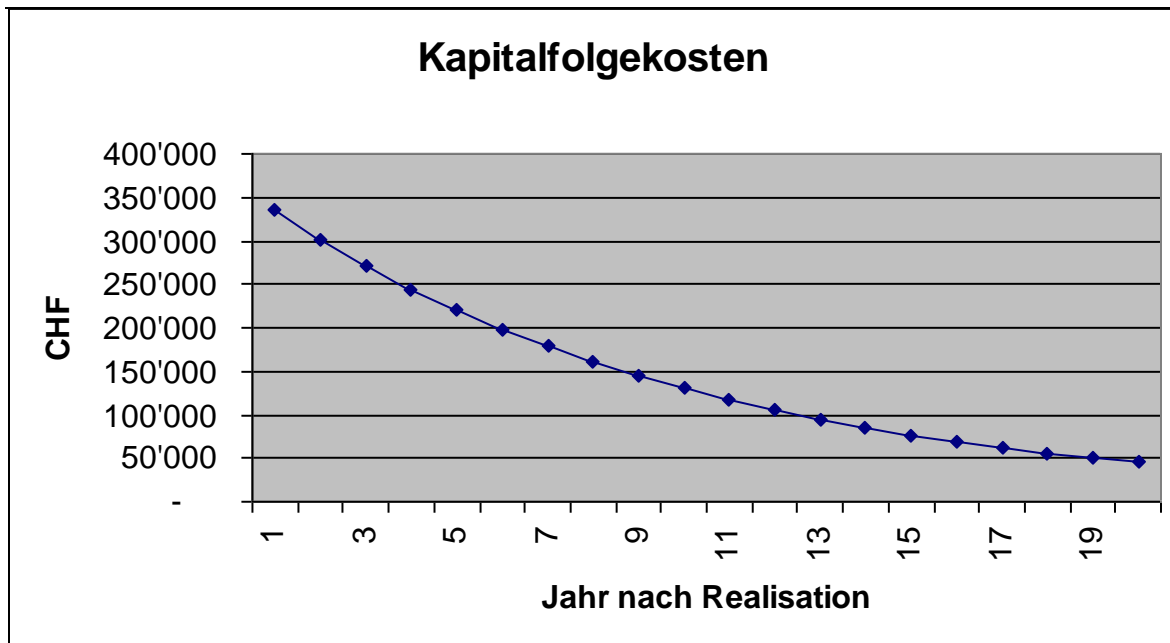
Die Personalkosten für den Gebäudeunterhalt bleiben gleich.

Auswirkungen auf die Finanzen der Gemeinde:

Aus heutiger Sicht löst die Nettoinvestition von CHF 2'534'000.00 zu Lasten der Laufenden Rechnung der nächsten Jahre folgende Kapitalfolgekosten aus.

	Restbuchwert	Abschreibung 10%	Zins 3.25%	Kapitalfolgekosten pro Jahr
1. Jahr	2'534'000	253'400	82'355	335'755
2. Jahr	2'280'600	228'060	74'120	302'180
3. Jahr	2'052'540	205'254	66'708	271'962
4. Jahr	1'847'286	184'729	60'037	244'766
5. Jahr	1'662'557	166'256	54'033	220'289
6. Jahr	1'496'301	149'630	48'630	198'260
7. Jahr	1'346'671	134'667	43'767	178'434
8. Jahr	1'212'004	121'200	39'390	160'590
9. Jahr	1'090'804	109'080	35'451	144'531
10. Jahr	981'724	98'172	31'906	130'078
11. Jahr	883'552	88'355	28'715	117'070
12. Jahr	795'197	79'520	25'844	105'364
13. Jahr	715'677	71'568	23'260	94'828
14. Jahr	644'109	64'411	20'934	85'345
15. Jahr	579'698	57'970	18'840	76'810
16. Jahr	521'728	52'173	16'956	69'129
17. Jahr	469'555	46'956	15'261	62'217
18. Jahr	422'599	42'260	13'734	55'994
19. Jahr	380'339	38'034	12'361	50'395
20. Jahr	342'305	34'231	11'125	45'356
Total		2'225'926	723'425	2'949'351

Gemäss § 10 Abs. 2 lit. a Gemeindefinanzverordnung betragen die Abschreibungssätze beim allgemeinen Verwaltungsvermögen 10%. Die Abschreibung erfolgt auf dem Restbuchwert zu Beginn des Rechnungsjahres.



Dieses Diagramm zeigt, dass die Belastung der Laufenden Rechnung im ersten Jahr nach der Realisierung rund TCHF 335 beträgt und danach kontinuierlich abnimmt.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Realisierung des Feuerwehrmagazins in Anbetracht der angespannten Finanzlage finanzpolitisch nicht unproblematisch ist. Allenfalls könnte auch die Meinung entstehen, dass der Gemeinderat mit dieser Vorlage seiner eigenen Finanzstrategie oder seinem Sparkurs widerspreche. Dem ist nicht so.

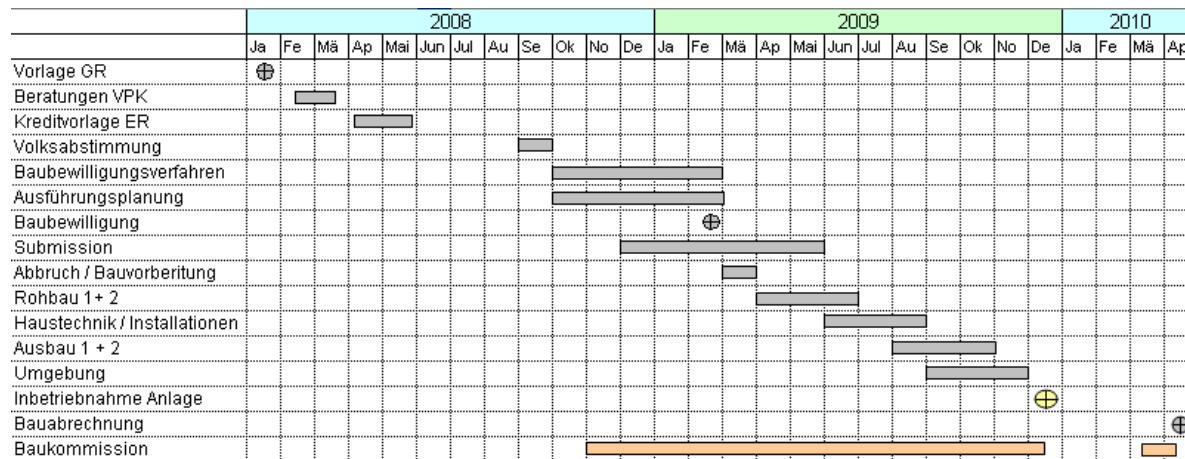
Das Feuerwehrmagazin ist bekanntlich seit Jahren ein Dauerthema. Folgerichtig fand es im Finanzplan seinen Eingang, wurde indes immer wieder - zu Gunsten von anderen Projekten - verschoben, bis zu dem Zeitpunkt, als es der Gemeinderat als prioritär einstufte. Dass dieser Entscheid richtig war, wurde durch die Ergebnisse der Planung bestätigt, zeigten doch diese, dass eindeutig Handlungsbedarf besteht. Eine weitere Verzögerung ist - auch mit Blick auf die Finanzen - deshalb nicht angebracht, zumal sich in etwa 2 bis 3 Jahren (oder noch später) die Finanzlage resp. die finanzielle Entwicklung kaum wesentlich verbessern wird. Mithin gibt es keinen „optimalen“ Zeitpunkt für die Realisierung. Im Übrigen würde ein Verzicht nicht zu Gunsten von anderen Vorhaben ausfallen (z.B. für die Sanierung von Schulhäusern, zumal keine entsprechenden und sofort umsetzbaren Projekte vorliegen).

Für den Gemeinderat steht deshalb fest, dass ein neues Feuerwehrmagazin insb. unter bautechnischen Gesichtspunkten gerechtfertigt ist und nicht weiter hinausgeschoben werden soll. Im Bewusstsein dieser Tatsache hat der Gemeinderat folgerichtig in den letzten Jahren nur die absolut notwendigsten Unterhaltsarbeiten am alten bestehenden Feuerwehrmagazin vorgenommen. Damit hat der Gemeinderat die vorhandenen Mittel effektiv, effizient und sparsam eingesetzt. Hinzu kommt, dass die Realisierung eines neuen Gebäudes auch im Einklang mit der Strategie und Zukunftsentwicklung der Feuerwehr Allschwil steht. Dabei ist es dem Gemeinderat im Übrigen auch gelungen, die Kosten von anfangs CHF 4.5 Mio. auf unter CHF 3 Mio. zu reduzieren. Dies zeigt den Sparwillen des Gemeinderates.

Aus all diesen Gründen hat der Gemeinderat entschieden, die Realisierung des Magazins voranzutreiben. Klar ist dabei, dass sich die Gemeinde Allschwil vorerst auf die absolut zwingenden Investitionsobjekte beschränken muss. Der Bau eines neuen Feuerwehrmagazins stellt - wie dargelegt - eine zwingende Notwendigkeit dar. Ohne einen Neubau wären Sanierungsmassnahmen an den bestehenden Feuerwehrgebäuden unumgänglich. Würde das Magazin nicht realisiert werden, wären im Übrigen die bereits entstandenen (hohen) Planungskosten vergeblich angefallen.

5. Terminprogramm

Nach Bewilligung des Verpflichtungskredites durch den Einwohnerrat und einer allfälligen Volksabstimmung kann mit den Planungs- und Ausführungsarbeiten begonnen werden. Sämtliche Architektur- und Planungsleistungen werden von einem externen Generalplaner ausgeführt. Die Projektleitung wird von der Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung wahrgenommen. Gleichzeitig wird diesem Projekt eine begleitende Baukommission zur Seite gestellt.



Einige wichtige Meilensteine:

Baubewilligungsverfahren _____ ab Oktober 2008
 Baubewilligung _____ Februar 2009
 Baubeginn _____ April 2009
 Inbetriebnahme der Anlage _____ Dezember 2009
 Bauabrechnung _____ April 2010

6. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 6.1 Für die Erstellung eines "Feuerwehrmagazins" am Baselmattweg (Parzelle A 368) wird ein Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 2'960'000.00 inkl. Mehrwertsteuer bewilligt.
- 6.2 Eine allfällige Baukostenteuerung (Index April 2007 = 117.0 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte) wird genehmigt.
- 6.3 Vom Kostengenauigkeitsgrad von +/- 5 % wird Kenntnis genommen.
- 6.4 Der Gemeinderat wird beauftragt, für die Begleitung der Projektierungs- und Ausführungsarbeiten eine begleitende Baukommission zu wählen und einzusetzen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident: Verwalterin:

Dr. Anton Lauber Sandra Steiner