



**Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderats Fällanden vom 20. August 2019**

28.	Liegenschaften, Grundstücke	178
28.03.	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke Alterszentrum Sunnetal, Fällanden Bauberechnung Brandschutzmassnahmen GVZ Subventionsgesuch GVZ Bewilligung Kostenerwartungen und Auftragserteilungen	

IDG-Status:	öffentlich	Medienmitteilung <input checked="" type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

**Ausgangslage**

Mit Baubewilligungs-Nr. 2013-0044 wurden dem Alterszentrum Sunnetal in Fällanden die Bewilligung für eine Aufstockung resp. Erweiterung des Gebäudes erteilt. Mit der Baubewilligung wurden ebenfalls feuerpolizeiliche Auflagen über das bestehende Gebäude verfügt, weil zuvor diverse Mängel festgestellt wurden.

Am 31. Januar 2019 fand im Zuge des Abschlusses des Bauprojekts sowie der ausstehenden Auszahlung der Subventionen durch den kommunalen sowie den kantonalen Brandschutzexperten eine feuerpolizeiliche Schlusskontrolle statt. Dabei wurden folgende bauliche wie auch betriebliche Mängel festgestellt:

- In den horizontalen Fluchtwegen UG sind die Elektroverteilungen im Deckenbereich mit nicht brennbarem Material zu verschliessen (Ziffer 35 Baubewilligung).
- Im horizontalen Fluchtweg UG Alterswohnen ist ein Lüftungskanal nicht mit Feuerwiderstand bekleidet (Ziffer 5 Baubewilligung und Mails vom März 2016 mit Fritz Gloor AG). Entsprechende Lüftungspläne in Papierform wurden nicht eingereicht.
- Im horizontalen Fluchtweg Pflegeeteil UG und 2.OG wird Material aufgestellt/gelagert (Ziffer 14 Baubewilligung). Dieses Material ist zu entfernen.
- Sitzgelegenheiten können objektbezogen toleriert werden, sofern der Feuerpolizei von der Nutzer- und Eigentümerschaft ein rechtsgültig unterzeichnetes Gesuch mit Situationsplan eingereicht wird, die Fluchtwegbreite von 1.20 m jederzeit freigehalten wird und die Sitzgelegenheiten vollständig mindestens aus Baustoffen RF2 (BKZ 5.2) bestehen.
- Rettungszeichen im Pflegeeteil (inkl. UG) sind unterschiedlich geschaltet oder defekt. Fluchtwegen müssen sofort als solche erkannt werden können. Dies betrifft auch den neuen zweiten Fluchtweg über das Alterswohnen (Ziffer 31 Baubewilligung). Die Schaltung der Rettungszeichen ist einheitlich auszuführen.
- Türen zu vertikalen Fluchtwegen sind mit Türschliessern auszurüsten (Ziffer 27 Baubewilligung). Dies betrifft im Besonderen das Bad im Alterswohnen.

- Türen, welche betriebsbedingt in offener Stellung gehalten werden (z.B. Aktivierungsraum), sind mit Rückhaltesystemen auszurüsten, welche beim ansprechen der BMA und/oder bei Unterbruch der allgemeinen Stromversorgung selbsttätig schliessen (Ziffer 28 Baubewilligung).
- Alternative zu schwergängigen Selbstschliessern sind Freilauftürschliesser. Beispiel dormakaba <https://www.dormakaba.com/ch-de/produkte-loesungen/produkte/tuertechnik/tuerschliesser/ts-99-317594>
- Der Notausgangverschluss des zweiten Fluchtwegs ins Freie entspricht nicht den Anforderungen gemäss SN EN 179. Ohne diesen Fluchtweg gilt weiterhin eine Beschränkung von 50 Personen für das Bistro.
- Die Türöffnungskraft des neuen Ausgangs ins Freie des Pflegeteils ist zu gross. Nach SIA 500 soll diese maximal 30 N betragen. Aus Sicht des Brandschutzes maximal 100 N.
- Im Rahmen der integralen Tests zur Erweiterung der BMA sollten die Brandfallsteuerungen überprüft worden sein (Konformitätserklärung Tyco).
- Bei der Kontrolle vom 31. Januar 2019 ist die Frage aufgetreten, wie der Fluchtweg über die automatischen Schiebetüren gewährleistet wird. Diesbezüglich konnte der Hauswart des AZS keine Aussage machen. Der Feuerpolizei ist Notausgangsfunktionalität der automatischen Schiebetüren aufzuzeigen.
- Im Weiteren fehlen gemäss Hauswart Unterlagen für den Unterhalt von technischen Einrichtungen. Es ist eine Dokumentation mit Wartungsanleitungen und Wartungsintervallen der brandschutztechnischen Einrichtungen zu erstellen und dem Betreiber abzugeben. Eine Kopie der Dokumentation ist der Feuerpolizei abzugeben.

Allen Beteiligten ist entgangen, dass die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (nachstehend GVZ genannt) anno 2014 eine Frist zum Abschluss des Subventionsgesuches bis zum 27. Februar 2019 verfügt hat.

Markus Schenk, Brandschutzexperte der GVZ macht nun verständlicherweise bei Rolf Kiser (Aebi Partner GmbH, Bauleitung, 8008 Zürich) Druck und droht, die Auszahlung des Subventionsgesuchs in der Höhe von Fr. 128'700.– zu annullieren, sollten die baulichen Mängel nicht im laufenden Jahr abgeschlossen werden.

Damit die Mängel so schnell als möglich behoben werden können, bedarf es einer Kostengutsprache durch den Gemeinderat. Anschliessend kann Rolf Kiser von der Aebi Bauleitung die Aufträge auslösen und die Auftragsbestätigungen an die GVZ weiterleiten. Damit wird sichergestellt, dass die Auszahlung der Subventionen nicht storniert wird.

### **Kosten**

Alle Mängel ohne Kostenfolge wurden laut Meldung des Bauleiters (E-Mail vom 26. Juli 2019) zwischenzeitlich behoben. Es handelt sich hier um das Entfernen von brennbaren Materialien in Fluchtwegen oder das Einreichen von Konformitätserklärungen.

Bei den Mängeln mit Kostenfolge wird zwischen baulichen und betrieblichen Mängeln unterschieden. Die ausstehenden Arbeiten «GVZ – Subventionen» sind Mängel, welche aufgrund der feuerpolizeilichen Kontrolle zwingend umzusetzen sind, damit die Zahlung der Subvention durch die GVZ ausgelöst wird. Bei den «Nutzungsbedingten» Kosten handelt es sich um Mängel, welche aufgrund von arbeitsbedingten Bedürfnissen entstanden sind.

*Bauliche Mängel*

Durch den Bauleiter wurden die mutmasslichen Kosten entsprechend aufgeteilt und in den nachfolgenden Aufstellungen zusammengefasst:

**Ausstehende Arbeiten "GVZ - Subventionen"**

Pendenzen- und Mängelbehebung Projektabschluss

Objekt: 160 Aufstockung / Erweiterung Alterszentrum Sunnetal, 8117 Fällanden

BKP	Bezeichnung	Kostenschätzung	Angebot	Netto inkl. 7.7% MWSt
221	Bei Fenstertüre "zweiter Fluchtweg aus Bistro" ins Freie, Notausgangverschluss anpassen gemäss SN EN 179		3'300.00	3'300.00
225	Brandschutzverkleidung Lüftungskanal UG, Korridor AW bei Zugang Werkstatt (Ziffer 5 der Baubewilligung)		400.00	400.00
225	3 Elektroverteiler im Deckenbereich "nbb" verschliessen (Ziffer 35 der Baubewilligung)		2'700.00	2'700.00
230	Fluchtweg-Piktogramme müssen alle Einheitlich ausgeführt werden. Im Untergeschoss müssen diese immer leuchten. (Ziffer 31 der Baubewilligung)	500.00		500.00
273.0	Türen zu Vertikalen Fluchtwegen mit Türschliesser ausrüsten. Insbesondere Raum "Bad/Wellness" im Trakt AW 1.OG		600.00	600.00
291	Leistungen Architekt und Bauleitung Erstellen der Abrechnung GVZ-Subventionen. Honorar auf Nachtragsarbeiten			20'000.00
	bereits ausgeführte Leistungen voraussichtlich noch zu erbringende Leistungen	5'500.00	14'500.00	
<b>Kostenerwartung inkl. MWSt in CHF</b>		<b>6'000.00</b>	<b>21'500.00</b>	<b>27'500.00</b>

Bemerkung: BKP 225 wird bei Ausführung teilweise durch GVZ subventioniert (40 %)

Um der GVZ bzw. Markus Schenk aufzuzeigen, dass die Gemeinde bemüht ist die anstehenden baulichen Mängelbehebungen zügig voranzutreiben, bittet der zuständige Architekt (Franz A. Müller, Atelier zur Waid, Pfaffhausen) zeitnah um eine Kostengutsprache in der Höhe von Fr. 27'500.--.

*Betriebliche Mängel*

Die nachstehende Zusammenstellung zeigt die nutzungsbedingten Kosten auf, welche im Kontext mit der gültigen Gesetzgebung der Feuerpolizei stehen:

## Ausstehende Arbeiten "Nutzungsbedingt"

Beanstandete Umstände durch Nutzerbedürfnisse

Objekt: 160 Aufstockung / Erweiterung Alterszentrum Sunnetal, 8117 Fällanden

Pos.	Bezeichnung	Kostenschätzung	Unternehmerangebot	Netto inkl. 7.7% MWSt
<b>1</b>	<b>Türen</b>			
<b>1.1</b>	3 Stück "Waschküche", EG, 1.+2. OG Alterswohnungen (AW) Türschliesser durch Freilauftürschliesser TS 99 FL ersetzen. Haftmagnet für Anschluss an Brandmeldeanlage montieren Offerte Firma SAFOS AG	6'000.00	4'500.00	<b>10'500.00</b>
	Anschluss an Brandmeldeanlage			
<b>1.2</b>	2 Stück "Chefbüro", EG Pflegebereich (PFB) Gleitschiene mit EMF / Magnet liefern und montieren. Offerte Firma SAFOS AG	4'000.00	1'000.00	<b>5'000.00</b>
	Anschluss an Brandmeldeanlage			
<b>1.3</b>	1 Stück "Atelier", EG Pflegebereich (PFB) Rückhalte magnet liefern und montieren Offerte Firma SAFOS AG	2'000.00	500.00	<b>2'500.00</b>
	Anschluss an Brandmeldeanlage			
<b>2</b>	<b>Sitzgelegenheiten</b>			
<b>2.1</b>	2 Orte "Korridor", 1.+2. OG bei Warenlift Pflegebereich pro Stockwerk je 2 Stühle und 1 Tisch Branschuttklasse RF2 (BKZ 5.2)	6'000.00		<b>8'000.00</b>
	Gesuch mit Situationsplan an Feuerpolizei	2'000.00		
<b>3</b>	<b>Diverses</b>			
	Brandschotte verschliessen, Malerarbeiten, Unvorhergesehenes	1'500.00		<b>1'500.00</b>
<b>4</b>	<b>Leistungen Architekt und Bauleitung</b>			
	Honorar auf Nachtragsarbeiten	2'500.00		<b>2'500.00</b>
<b>Kostenerwartung inkl. MWSt in CHF</b>		<b>24'000.00</b>	<b>6'000.00</b>	<b>30'000.00</b>

Bemerkung: Pos. 1.3 wird bei Ausführung teilweise durch GVZ subventioniert (40 %)

Ob die betrieblichen Kosten von Fr. 30'000.– der Abteilung Hochbau und Liegenschaften oder dem Betriebsbudget des Alterszentrums Sunnetal angelastet werden ist eine politische Frage. Die Bauleitung bittet hierfür ebenfalls, diese Fragestellung durch den Gemeinderat separat zu diskutieren und entsprechend Order zu erteilen.

### Rechtliches

#### Finanzielle Kompetenzen

Gemäss Artikel 26 lit. d der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat für Beschlüsse über im Voranschlag nicht enthaltene neue einmalige Ausgaben bis Fr. 200'000.– für einen bestimmten Zweck, höchstens bis Fr. 500'000.– im Jahr, und neue jährlich wiederkehrende Ausgaben bis Fr. 50'000.– für einen bestimmten Zweck, höchstens bis Fr. 100'000.– im Jahr, zuständig. Die finanzielle Kompetenz liegt somit beim Gemeinderat.

#### Zusatzkredit

Der Zusatzkreditkreditrahmen in der Höhe von Fr. 500'000.– für das Jahr 2019 wird mit der vorliegenden Kreditbewilligung zulasten der Investitionsrechnung 2019 nicht tangiert (vgl. separate Zusatzkreditkontrolle 2019).

### *Auftragsvergabe*

Gemäss Anhang 2 der Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen können Aufträge für Bauleistungen im Baunebengewerbe und Dienstleistungen mit einem Auftragswert von unter Fr. 150'000.– freihändig vergeben werden. Bei der Berechnung des Auftragswerts wird jede Art der Vergütung, ohne Mehrwertsteuer, berücksichtigt. Ein Auftrag darf nicht in der Absicht aufgeteilt werden, die Anwendung der Vergabebestimmungen zu umgehen (§ 2 Absatz 1 und 2 der Submissionsverordnung). Die freihändige Auftragsvergabe ist im vorliegenden Fall gerechtfertigt.

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Zur Erfüllung der gesetzlichen Auflagen der GVZ werden die Kostenerwartungen von Fr. 27'500.– (Ausstehende Arbeiten «GVZ-Subventionen») und Fr. 30'000.– (Ausstehende Arbeiten «Nutzungsbedingt») zulasten der Investitionsrechnung 2019, Liegenschaften und Verwaltungsvermögen, bewilligt.
2. Die Wünsche der Betreiber im Zusammenhang mit der Gesetzgebung der Feuerpolizei (Kosten Fr. 30'000.–) sind im Weiteren zeitnah zu überprüfen und im sachbezogenen Kontext zwischen Bauherrschaft und Betreiber entsprechend auszuführen.
3. Die Vergabe, Begleitung und Kontrolle der auszuführenden Arbeiten wird durch das Architektur- und Bauleitungsbüro Aebi Partner GmbH, Bauleitung/Baumanagement, Dufourstrasse 77, Zürich, und durch den Architekten Franz A. Müller, Atelier zur Waid, Zürichstrasse 69, Pfaffhausen, ausgeführt.
4. Mitteilung an:
  - Aebi Partner GmbH, Rolf Kiser, Dufourstrasse 77, 8008 Zürich
  - Franz A. Müller, Architekt, Zürichstrasse 69, 8118 Pfaffhausen
  - Vorsteher Ressort Hochbau, per Extranet
  - Vorsteherin Ressort Gesellschaft, per Extranet
  - Leiter Abteilung Hochbau und Liegenschaften, per E-Mail
  - Leiterin Alterszentrum und Gesundheit, per E-Mail
  - Leiterin Abteilung Finanzen; zur Nachführung der Zusatzkreditkontrolle, per E-Mail
  - 28.03. (Hauptakten)

---

Für richtigen Protokollauszug:



Carlo Wiedmer  
Stellvertreter Gemeindeschreiberin a.i.

Versand: 22. August 2019