



Gemeinderat Fällanden

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 12. März 2024

- 6.1.3.1 LS im Verwaltungsvermögen 52
Gemeindehaus Fällanden; Sanierung und Nutzungserweiterung; Projektierungskredit; Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

IDG-Status:	öffentlich (mit Aktenaufgabe Gemeindeversammlung)	Medienmitteilung <input checked="" type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 22. Oktober 2023 haben sich die Fälländer Stimmberechtigten mit einem Stimmenanteil von über 60 % für die Sanierung und Nutzungserweiterung des bestehenden Gemeindehauses und gegen einen Neubau ausgesprochen. Demzufolge darf nun die Sanierungsplanung vorangetrieben und zusammen mit einem Planungsteam ein konkretes Bauprojekt erarbeitet werden.

Das Gemeindehaus der Gemeinde Fällanden wurde am 22./23. Juni 1974 eingeweiht. Nach beinahe 50-jährigem Betrieb muss es umfassend instandgesetzt werden, um eine weitere Nutzungsdauer von 25 bis 30 Jahren zu ermöglichen. In vielen Bereichen und Bauteilen befindet sich das Gemeindehaus noch im Originalzustand und bedarf aus diesem Grund einer grundlegenden Sanierung. Dringlich sind die Instandsetzung der Gebäudehülle, der gebäudetechnischen Anlagen und der Sanitäranlagen einschliesslich Kanalisation. Der Innenausbau muss den veränderten flexiblen Raumbedürfnissen genügen und entsprechend modernisiert werden. Neben energetischen Verbesserungen sind die aktuellen Vorschriften betreffend Brandschutz und Personensicherheit sowie behindertengerechte Erschliessung öffentlicher Gebäude zu erfüllen. Zudem sollen die heutigen Nutzungen optimiert und neu organisiert sowie benötigte Flächen für die Hauptnutzer/innen geschaffen werden.

Der Gebäudekomplex wurde als wichtiger Zeuge des sogenannten «Brutalismus» der Bauboom-Jahre der späten Nachkriegsmoderne bezeichnet. Eine Inventarisierung erfolgte bis anhin jedoch nicht.

Gemäss Grobkostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie der Camenzind Bosshard Architekten AG, Zürich, vom Januar 2022 wurden für die Sanierung des Gemeindehauses rund CHF 14'000'000 veranschlagt. Als Grundlage für ein bewilligungsfähiges Bauprojekt muss zunächst eine Projektierung erarbeitet werden, für die CHF 1'500'000 im Budget vorgesehen sind.

Der Gebäudekomplex des Gemeindehauses weist eine Gesamtgeschossfläche von ca. 6'400 m² auf. Die verschiedenen Nutzungen präsentieren sich aktuell wie folgt:

Geschoss	Nutzung IST	Fläche
2. OG	Büros, Sitzungszimmer, innere Erschliessung, sanitäre Anlagen	490 m ²
1. OG	Büros, innere Erschliessung, sanitäre Anlagen	770 m ²
EG	Büros, Sitzungszimmer, innere Erschliessung, sanitäre Anlagen, Gemeinderatszimmer, Gemeindesaal für ca. 150 Personen, IT-Zentrale, Bibliothek, Wohnung, Polizei	1'340 m ²
1. UG	Büros, innere Erschliessung, sanitäre Anlagen, Archiv, Wasserleitstelle, Mehrzweckraum, Kantonspolizei, Lager und Tiefgarage (in ehemaliger Sanitätshilfsstelle)	2'350 m ²
2. UG	Schutzraum, Haustechnik, Öltank (deaktiviert), Magazin	1'450 m ²
	Total Geschossfläche 2. UG–2. OG	6'400 m²

Erwägungen

Planungsablauf

Es ist vorgesehen, nach einem öffentlichen Planerwahlverfahren (mit Präqualifikation) ein Planerteam mit der Projektierung zu beauftragen. Das erarbeitete Bauprojekt mit Kostenvoranschlag soll als Grundlage für den Baukredit und die Ausschreibungen dienen. Der Projektierungskredit umfasst die erforderlichen Arbeitsschritte zur Definition des SOLL-Raumprogramms, die Grundlagenermittlungen, die Durchführung des Planerwahlverfahrens und die Projektierungsphasen bis zum Bauprojekt.

Planerwahlverfahren

Die Planungen müssen gemäss Submissionsrecht öffentlich ausgeschrieben werden. Aufgrund der vorliegenden Aufgabenstellung soll ein Planerwahlverfahren durchgeführt werden. Das Verfahren wird durch ein Bewertungsgremium im Auftrag des Gemeinderats begleitet. Dieses legt formelle und inhaltliche Kriterien fest, nach denen ein Projektbeitrag und das Projektteam ausgewählt werden sollen, die den Anforderungen am besten entsprechen. Das Bewertungsgremium setzt sich zusammen aus einer Vertretung des Gemeinderats und zwei Mitarbeitenden der Abteilung Hochbau und Liegenschaften sowie einer Vertretung der Baukommission und zwei externen Fachexpertinnen bzw. Fachexperten. Es ist auf eine paritätische Zusammensetzung zwischen internen und externen Mitgliedern des Bewertungsgremiums mit Stimmrecht zu achten.

Das Bewertungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

	Name und Funktion	Stimmrecht
Gemeinderat	Rita Niederöst, Vorsteherin Ressort Liegenschaften	Ja
Baukommission (Fachexpertin)	Christine Enzmann, Mitglied Baukommission	Ja
Abteilung Hochbau und Liegenschaften	Christian Kruse, Projektleiter	Ja
	Markus Dreyer, Abteilungsleiter	Ja
2 Fachexpertinnen/-experten	Definition nach Freigabe Kredit	Ja

Der Gemeindepräsident, Tobias Diener, wird nach Abschluss des Planerwahlverfahrens (während der Planungsphasen) ebenfalls in das Gremium Einsitz nehmen.

Das Planerwahlverfahren orientiert sich an der SIA 144 (Ordnung für Planerwahlverfahren, Fachverbandsempfehlung für die Beschaffung intellektueller Dienstleistungen).

Grundlagen des Planerwahlverfahrens bilden die Machbarkeitsstudien Sanierung Gemeindehaus der Camenzind Bosshard Architekten AG, das zu erstellende SOLL-Raumprogramm (Raumprogramm 2040), Studien zur Zentrumsplanung sowie Gebäudeanalysen und technische Berichte. Weitere erforderliche Berichte der Bereiche Schadstoffe, Statik sowie Dauerhaftigkeit von Verankerungen der Fertigbetonbauteile werden 2024 vor der Durchführung des Planerwahlverfahrens vervollständigt. Das Raumprogramm 2040 soll im ersten Halbjahr 2024 erarbeitet werden und muss den veränderten betrieblichen Anforderungen wie auch dem Wachstum der Gemeinde Rechnung tragen und somit über entsprechende Reserven verfügen. Dieses Dokument ermöglicht dem Gemeinderat und den Nutzern die grösstmögliche Einflussnahme im Rahmen der Planungsphase und stellt die Anwendung der richtigen Vorgaben sicher. Dies gilt auch für Nutzungen wie Bibliothek, Friedensrichteramt, Betreibungsamt und Kantonspolizei. Die Drittnutzer/innen wurden Anfang 2024 über die Sanierungsabsichten informiert und haben bereits Interesse an der mittel- bis langfristigen Fortführung der Mietverträge bekundet.

Projektierung und Baubeschrieb

Ziel der Projektierung ist die Erarbeitung eines Sanierungsprojekts mit zugehörigem Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von +/-10 %. Ein entsprechender Baukredit soll danach den Fälländer Stimmberechtigten an der Urne zur Genehmigung unterbreitet werden. Gestützt auf die Machbarkeitsstudie der Camenzind Bosshard Architekten AG erfolgt eine grundlegende Gesamtsanierung des Gemeindehauses. Zudem müssen verschiedene Anforderungen an geltende Baugesetze und Baunormen erfüllt werden. Hierzu zählen etwa Brandschutzbestimmungen, Behindertenzugänglichkeit, Statik und Erdbebenertüchtigung, Schadstoffbeseitigung, energetische Ertüchtigung oder Anpassungen der Betriebsabläufe.

Provisorium

Der Gemeindehaus-Komplex wurde als zusammenhängender Betonbau erstellt, was heute zu hohen Lärm- und Schallübertragungen führt. Aus diesem Grund sowie aufgrund der grossen Eingriffstiefe können die Bauarbeiten nur in ungenutztem Zustand durchgeführt werden. Folglich müssen die Dienstleistungen der Gemeindeverwaltung und der Drittnutzer/innen während der etwa zweijährigen Bauzeit an provisorischen Standorten erbracht werden.

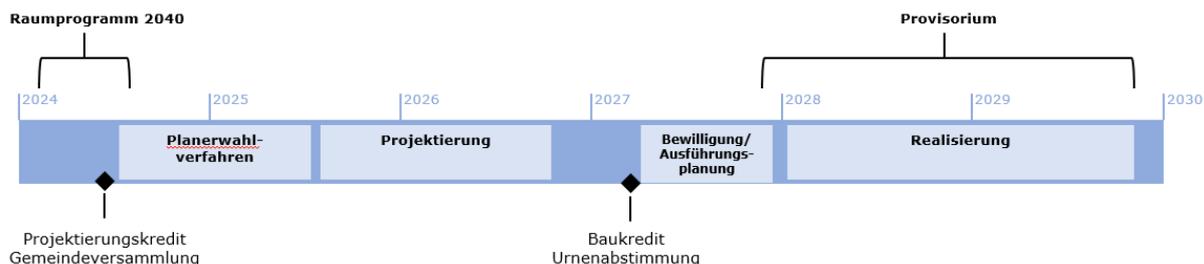
Ziele der Sanierung (nicht priorisiert)

Der Gemeinderat verfolgt mit der Sanierung folgende Ziele:

- Sicherstellung der hoheitlichen Aufgaben der Gemeindeverwaltung und durchgehende Erhaltung des Angebots;
- Sicherung des mittel- und langfristigen Raumbedarfs der Gemeindeverwaltung Fällanden unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklungsprognosen (Soll-Ist-Vergleich);
- Frühzeitige Einbindung der Stakeholder (Verwaltung, Drittmietler/innen, diverse Behörden, etc.);
- Sanierung nach den aktuellen, technischen und gesetzlichen Vorgaben und Standards unter Berücksichtigung der gemeindeinternen Vorgaben;
- Adäquater Umgang mit der bestehenden Bausubstanz;
- Steigerung der Aufenthaltsqualität für Besucher/innen und Optimierung der Betriebsabläufe;
- Attraktive und kundenfreundliche Schalter und Sitzungszimmer;
- Schadstoffsanierung;
- Überprüfung der Umgebungs- und Aussenraumqualitäten und Erarbeitung von möglichen Verbesserungen;
- Unterhaltsarme Bauteile und Oberflächen.

Terminplan

Projektierungskredit	Juni 2024
Planerwahlverfahren	Mitte 2024–Mitte 2025
Projektierung	Mitte 2025–4. Quartal 2026
Entscheid Baukredit (Urnenabstimmung)	Anfang 2027
Bewilligungs/Ausführungsplanung	Ab 2027
Bauausführung	Anfang 2028–2029
Provisorium	2027–2029



Projektierungskredit

Der Projektierungskredit von CHF 1'200'000 leitet sich aus der Grobkostenschätzung (+/-25 %) «Instandsetzung PLUS mit Variante Polizei» der Machbarkeitsstudie für die Sanierung des Gemeindehauses der Camenzind Bosshard Architekten AG, Zürich, mit einer Bausumme von CHF 13'970'000 inkl. 7.7 % MWST ab. Die Anpassung auf den aktuellen Mehrwertsteuersatz von 8.1 % führt zu einer Grobkostenschätzung (+/-25 %) von ca. CHF 14'022'000 und basiert auf dem Indexstand von 2022.

Die Grobkostenschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	Grobkostenschätzung CHF (Stand 2022)		Grobkostenschätzung CHF	
Vorbereitungsarbeiten	909'935		909'935	
Gebäude	9'080'780		9'080'780	
Umgebung	55'710		55'710	
Baunebenkosten und Übergangskonten	752'089		752'089	
Reserve	1'114'206		1'114'206	
Provisorien	519'963		519'963	
Ausstattung	538'533		538'533	
Total Grobkostenschätzung exkl. MWST	12'971'216		12'971'216	
MWST	7.7 %	998'784	8.1 %	1'050'668
Total Grobkostenschätzung inkl. MWST	13'970'000		14'021'884	

Der beantragte Projektierungskredit von CHF 1'200'000 beinhaltet die verschiedenen durchzuführenden Planungsphasen. Die Phase 21 setzt sich dabei aus den bisher ausgeführten Leistungen für das Gemeindehaus und den noch zu erstellenden Grundlagenarbeiten und Analysen zusammen.

SIA-Phase	Bezeichnung	CHF
21	Vorstudien	231'267
22	Planerwahlverfahren	171'138
31	Vorprojekt	211'841
32	Bauprojekt	443'108
	Reserve	52'729
Total Projektierungskredit exkl. MWST		1'110'083
Mehrwertsteuer 8.1 %		89'917
Total Projektierungskredit inkl. MWST		1'200'000

Finanzielles

In der Investitionsrechnung 2024 sind auf dem entsprechenden Konto (Kostenträger 1.5101.5040.01 Gemeindehaus, Projektierung Gesamtinstandsetzung Variante Plus, Koa 504000 Hochbauten) CHF 1'500'000 eingestellt.

Rechtliches

Gemäss Artikel 28 Abs. 2 Ziff. 3 der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat für die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 200'000 für einen bestimmten Zweck zuständig. Gemäss Art. 16 Ziff. 4 der Gemeindeordnung liegt die Zuständigkeit für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben über CHF 200'000 bis CHF 5'000'000 für einen bestimmten Zweck bei der Gemeindeversammlung.

Demzufolge ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung des Projektierungskredits zuständig.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

(Text folgt)

Beschluss

1. Der Durchführung eines öffentlichen Planerwahlverfahrens (mit Präqualifikation) gemäss Terminplan in den Erwägungen wird zugestimmt. Das daraus hervorgehende Planerteam wird die Projektierung bis auf Stufe Bauprojekt durchführen. Das Bauprojekt mit entsprechendem Kostenvoranschlag ist den Stimmberechtigten an der Urne zur Kreditbewilligung zu unterbreiten.
2. Der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2024 wird beantragt:

Für die Sanierung des Gemeindehauses Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, Vers.-Nr. 51, Kat.-Nr. 4988, wird zulasten der Investitionsrechnung 2024–2025 ein Projektierungskredit von CHF 1'200'000 bewilligt.
3. Der obige Text wird in den Beleuchtenden Bericht übernommen. Folgende diesem Beschluss zugrunde liegenden Entscheidungsunterlagen sind den Stimmberechtigten zur Einsicht aufzulegen (Aktenauflage Gemeindeversammlung):
 - Machbarkeitsstudie Gemeindehaus Fällanden, Januar 2022

4. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, ihren Abschied zuhanden der Stimmberechtigten der Gemeinschreiberin bis am 3. Mai 2024 einzureichen.
5. Der Fachbereich Präsidiales wird beauftragt, den Mitgliedern der Rechnungsprüfungskommission diesen Beschluss mit den erforderlichen Unterlagen zur Prüfung digital zuzustellen.
6. Der Fachbereich Präsidiales wird beauftragt, das Geschäft fristgerecht zuhanden der Gemeindeversammlung vorzubereiten.
7. Der Leiter Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, unmittelbar nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen dem Gemeinderat die Abrechnung für diesen Projektierungskredit zur Genehmigung und Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

Mitteilung per E-Mail

- Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften
- Abteilungsleitung Finanzen
- Fachbereich Präsidiales
- Gemeindeschreiberin
- Mitglieder Rechnungsprüfungskommission

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin

Versand: 27. März 2024