

Vorlage Stadtparlament

Datum 4. Juli 2017
Beschluss Nr 679
Aktenplan 414.20 Feuerwehr

Milizfeuerwehr, Standort Espenmoosstrasse 18, Übertragung in das Verwaltungsvermögen, Sanierung und Umbau

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Umbau und der Sanierung des Depots der Milizfeuerwehr wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 2'887'000 erteilt, der direkt der Spezialfinanzierung der Feuerwehr belastet wird.
2. Die Übertragung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen wird gutgeheissen und die Differenz von CHF 1'080'000 zwischen Verkehrs- und Buchwert der Espenmoosstrasse 18 wird abgeschrieben.
3. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Die Direktion Bau und Planung berichtet im Einvernehmen mit der Direktion Soziales und Sicherheit:

1 Vorbemerkung

Feuerwehr und Zivilschutz St.Gallen (FWZSSG) verfügt neben der Berufsfeuerwehr an der Notkerstrasse 44 über zwei Milizstandorte, den Standort Ost an der Espenmoosstrasse und den Standort West an der Haggenstrasse. Beide Gebäude haben einen vergleichbaren Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Um die Attraktivität für das Mitwirken in der Milizfeuerwehr im Sinne einer Gleichbehandlung zu erhöhen, sollten die Anträge für beide Standorte (siehe Vorlage Haggenstrasse 25) gleichwertig und gleichzeitig behandelt werden.

Entsprechend der Verzichtsplanung aus dem Jahre 2013 wurden die Planungsstrategien der Feuerwehren längerfristig sistiert. Feuerwehr und Zivilschutz sollen weiterhin an den bisherigen Standorten bleiben. Vor diesem Hintergrund wurde der Auftrag für eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Feuerwehr (Notkerstrasse 44) und Optimierung der beiden Milizstandorte (Esenmoosstrasse 18, Haggenstrasse 25) im September 2014 in die Wege geleitet. Diese Studie macht deutlich, dass der Standort Espenmoosstrasse 18 saniert werden muss. Auf dem Depot Espenmoosstrasse 18 basieren die Kompanie Ost und die Stabskompanie der Milizfeuerwehr St.Gallen mit knapp 100 Feuerwehrleuten und insgesamt 10 Fahrzeugen.

2 Ausgangslage

Die Liegenschaft Espenmoosstrasse 18 wurde im Jahre 1985 von der Stadt als vorsorglicher Landerwerb für die nicht realisierte „Kleine Umfahrung Heiligkreuz“ erworben und während des Neubaus der VBSG an der Steinachstrasse 42 als Ersatz-Werkstatt zwischengenutzt. Seit dem Jahr 1991 dienen die Räume im Erdgeschoss als Depot für die Milizfeuerwehr-Kompanie Ost. Die Feuerwehr hat die Räumlichkeiten in schlechtem Zustand übernommen und diese in Eigenregie mit einem minimalen Materialaufwand von rund CHF 80'000 für die damaligen Bedürfnisse eingerichtet. Im Rahmen des dritten Massnahmenpakets zur Sanierung städtischer Finanzliegenschaften wurde im Jahre 1996 eine Gesamtanierung für CHF 1.5 Mio. durchgeführt. Allerdings wurden damals hauptsächlich die Wohnungen und die Gebäudehülle am Kernhaus saniert und auf der Fahrzeughalle ein Pultdachaufbau mit Atelierräumen erstellt. Die von der Feuerwehr genutzten Räume wurden nur marginal in die Sanierung miteinbezogen.

Nachdem die vormals angestrebte räumliche Zusammenlegung mit der Berufsfeuerwehr in einem gemeinsamen Neubau an der Steinachstrasse verworfen wurde, soll das Depot an der Espenmoosstrasse auf längere Sicht als Milizstandort dienen. Erste dringliche Massnahmen, wie der Ersatz der Torfront für die Fahrzeughalle, sind denn auch bereits ausgeführt worden. Allerdings ist eine Totalsanierung inkl. energetischer Verbesserungsmassnahmen des Depots nötig. Die Garderobenräume und Nasszellen müssen den heutigen Bedürfnissen entsprechend konzipiert sowie Rapport-, Theorie- und Retablierungsräume geschaffen bzw. praktischer angeordnet werden.

3 Übertragung eines Teils der Espenmoosstrasse 18 ins Verwaltungsvermögen

Grundstücke, die zur Ausübung eines öffentlichen Zweckes dienen, sind grundsätzlich im Verwaltungsvermögen zu führen. Die Espenmoosstrasse 18 befindet sich im Finanzvermögen, obschon ein wesentlicher Teil (vgl. Beilage) der Liegenschaft seit Jahren für öffentliche Zwecke resp. als Standort der Milizfeuerwehr dient. Damit diesem Umstand Rechnung getragen wird, soll dieser Teil ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Gemäss dem städtischen Finanzreglement (sRS 811.1, Art. 21) erfolgt eine Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zum amtlichen Verkehrswert, mindestens aber zum Buchwert. Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt CHF 2'330'000. Um die genauen Beträge pro Vermögen zu ermitteln, wurde eine externe Bewertung in Auftrag gegeben. Der Immobilienmarktwert liegt in dieser Bewertung bei CHF 2'150'000. Der Buchwert inkl. Liegenschaft beträgt CHF 3'230'000. Somit beträgt die Differenz zwischen Marktwert und Buchwert CHF 1'080'000. Dieser Wert wird abgeschrieben. Vom Marktwert (2'150'000) verbleiben CHF 1'070'000 (vermietete Wohnungen) im Finanzvermögen; 1'080'000 (Nutzung durch Feuerwehr) werden ins Verwaltungsvermögen überführt.

4 Projekt (Sanierung / Umbau)

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie aus dem Jahre 2015 wurde im Mai 2016 die Projektierung in Auftrag gegeben und das vorliegende Projekt erarbeitet. Schwerpunkt bilden die Totalerneuerung des sanierungsbedürftigen Innenausbaus, eine zeitgemässe Neugestaltung der Garderoben, der sanitären Einrichtungen sowie der Einbau eines geeigneten Theorie- resp. Rapportraums.

Überdies sollen benutzerfreundliche Einrichtungen gemäss heute üblichem Standard in Miliz-Feuerwehrdepots für rund 100 auf dem Depot basierende Feuerwehrleute beiderlei Geschlechts geschaffen werden. Für die neun Feuerwehrfahrzeuge, drei Anhänger und für diverses Einsatzmaterial auf Rollwagen und Paletten ist weiterhin ausreichend Platz vorhanden.

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten müssen Kanalisationsleitungen und Schächte ergänzt und teilweise ersetzt werden. Die im vorliegenden Schadstoffbericht beschriebenen, kontaminierten Baustoffe müssen vor Beginn der eigentlichen Abbrucharbeiten rückgebaut und entsorgt werden. Alle im Laufe der Jahre entstandenen teilweise improvisierten Einbauten mit Zwischenböden und einfachen Raumunterteilungen werden rückgebaut.

Mit den neuen Einbauten wird ein den aktuellen Bedürfnissen genügendes Raumkonzept realisiert. Dieses gewährleistet effiziente Abläufe für die Retablierung, neue Garderoben und Sanitäranlagen sowie zweckmässige Schulungs- und Besprechungsräume mit den nötigen Einrichtungen. Belüftete Garderobenschränke sowie ein Trocknungsschrank sorgen für die Einsatzbereitschaft der persönlichen Bekleidung und Ausrüstung. Garderoben und Toilettenräume für Frauen und Männer werden getrennt und mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die hellen Räume bieten die Voraussetzung für einen neuzeitlichen Übungs- und Einsatzdienst.

Die haustechnischen Installationen sind veraltet und müssen mehrheitlich ersetzt werden. Dasselbe gilt für die betriebstechnischen Einrichtungen. Die von der Feuerwehr benutzten Gebäudeteile werden in den Bereichen Dach und Fassade thermisch nachgerüstet. Damit werden die bauphysikalischen Probleme gemildert und das Raumklima verbessert.

Die Einsatzbereitschaft muss auch während der Umbauarbeiten sichergestellt sein. Zu diesem Zweck wird an der Zürcher Strasse 164, im zurzeit leestehenden Gewerbebau der City-Garage AG im Untergeschoss für die Dauer der Bauarbeiten die Einstellhalle gemietet. Der Wagenpark und das Einsatzmaterial beider Milizstandorte – Espenmoosstrasse 18 und Haggenstrasse 25 – werden vorübergehend an diesem Ort ausgelagert. Für die Nutzung wird das Provisorium mit einfachen Einbauten ausgestattet. Diese Auslagerung ermöglicht einen reibungslosen Bauablauf bei gleichzeitiger Einsatzbereitschaft der beiden Milizfeuerwehren.

Die Erneuerung des Feuerwehr-Milizstandortes Espenmoosstrasse 18 erfolgt im Einklang mit der strategischen Ausrichtung von Feuerwehr und Zivilschutz.

5 Kosten

Für die Ausführung ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand März 2017):

| BKP | Arbeitsgattung | CHF |
|----------|------------------------------|------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 129'000 |
| 2 | Gebäude | 1'611'000 |
| 20 | Baugrube | 2'000 |
| 21 | Rohbau 1 | 231'000 |
| 22 | Rohbau 2 | 187'000 |
| 23 | Elektroanlagen | 265'000 |
| 24 | Heizung, Lüftung, Klima | 157'000 |
| 25 | Sanitäranlagen | 104'000 |
| 27 | Ausbau 1 | 224'000 |
| 28 | Ausbau 2 | 108'000 |

| | | |
|------------|---|------------------|
| 29 | Honorare | 333'000 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | 26'000 |
| 4 | Umgebung | 11'000 |
| 5 | Baunebenkosten | 30'000 |
| 6 | Reserven (ca. 10 % v. BKP 1 - 4) | 178'000 |
| 7 | Bauherrenleistung | 86'000 |
| 9 | Ausstattung | 86'000 |
| 1-9 | Total (inkl. 8 % MWST) | 2'157'000 |
| | Erwerb durch Übertragung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen der durch die Feuerwehr genutzten Geschossflächen, gemäss extern durchgeführter Festlegung der anteilmässigen Wertquoten | 1'080'000 |
| | Anteil für die Miete Einstellhalle an der Zürcher Strasse 164 ½ von CHF 180'000 | 90'000 |
| | Anteil für Provisorien an der Zürcher Strasse 164 | 15'000 |
| | ./. Beitrag GVA | - 455'000 |
| | Gesamtinvestition: | 2'887'000 |
| | Baukosten BKP 1-9, inkl. Erwerb, Miete und Einrichtung Provisorium | |

6 Finanzierung

Für die Projektierung ist ein Verpflichtungskredit nötig, welcher direkt der Spezialfinanzierung der Feuerwehr belastet wird.

7 Terminplanung

Vorbehältlich der Genehmigung durch das Parlament und eines fakultativen Referendums soll mit den Bauarbeiten im Januar 2018 begonnen werden. Im Dezember 2018 werden die Arbeiten für die Sanierung und den Umbau abgeschlossen sein.

8 Ökologie

Es wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wiederverwertet oder möglichst sortenrein getrennt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf eine ressourcenschonende Herstellung und Verarbeitung geachtet. Sie sollen langlebig, schadstoffarm, einfach auszubauen und zu entsorgen sein. Die Materialwahl erfolgt nach den Kriterien von Eco-Bau, einer gemeinsamen Plattform öffentlicher Bauherrschaften des Bundes, der Kantone und Städte mit Empfehlung zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Foto, Situation, Umgebung, Grundrisse, Schnitte, Fassaden

Konto: Spezialfinanzierung der Feuerwehr (Konto 228.729)