

Sitzung vom 24. Juni 2015 / Geschäft Nr. 7

**Bericht und Antrag
Gebäudesanierung Werkhof und Feuerwehrmagazin; Verpflichtungskredit**

1. Ausgangslage

Der Werkhof mit Feuerwehrmagazin wurde im Jahre 1989 eingeweiht. Seither wurden keine grösseren Sanierungsarbeiten am Gebäude vorgenommen. Im Jahr 2012 wurde das Streugutsilo auf der südwestlichen Seite des Werkhofes ersetzt. In den Jahren 2013 und 2014 wurden die Tore des Werkhofes sowie der Feuerwehr neu gestrichen und für das Jahr 2015 ist ein Neuanstrich des Erkers über dem Haupteingang vorgesehen.

Mit der für das Jahr 2016 vorgesehenen Sanierung und Erweiterung der Mehrzwecksammelstelle ist geplant, die aufgeschobene Sanierung des Vorplatzes des Werkhofes auszuführen.

2. Rechtsgrundlagen

- Gemeindeverordnung vom 16. März 1998 (BSG 170.111); Art. 106
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 54 lit. a

3. Bezug zum Leitbild

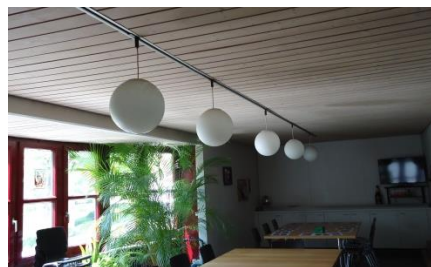
Schwerpunkt 4 "Wir finden in der Nähe, was wir zum Leben brauchen" beinhaltet den Lösungsansatz 4.1 "Werterhaltung der Infrastruktur langfristig planen und sicherstellen".

4. Sanierungsbedarf

Die Beleuchtung (hauptsächlich FL-Röhren) stammt aus dem Jahr 1989 und ist entsprechend reparaturanfällig. Es wird immer schwieriger, Ersatzteile dafür zu erhalten. Zudem verbraucht die Beleuchtung relativ viel Energie.



FL-Beleuchtung Fahrzeughalle



Beleuchtung Büro und Sitzungszimmer

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	08.06.2015	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2015\150624\sanierung_werkhof_feuerwehrmagazin.docx	08.06.2015 11:04 / ks	1.7	1 von 6

Die mit einem Betonanstrich versehenen Hallenböden (Werkhof und Feuerwehr) weisen starke Verschleisspuren auf. Flüssigkeiten werden dadurch aufgesogen statt abgewiesen, was zu weiteren Schäden führt.

Im Boden der Fahrzeughalle der Feuerwehr gibt es diverse Risse. Abklärungen und eine Begehung mit dem am Bau beteiligten Ingenieurbüro haben gezeigt, dass diese Risse seit Anbeginn der Halle aufgetreten sind. Eine Untersuchung im Jahr 1993, mit Probeentnahme eines Kerns, hat aufgezeigt, dass sich die Risse nur im Hartbeton (ca. 3 cm dicke Deckschicht) befinden und die ca. 25 cm dicke Bodenplatte nicht betroffen ist. Laut Aussagen des Ingenieurs haben sich die Risse in den letzten Jahren nicht verändert, daher sei eine Rissanierung wenig sinnvoll.

An mehreren Stellen in der Werkstatt und der Fahrzeughalle des Werkhofs dringt bei starkem Regen Wasser ein und führt zu Schäden. In den letzten Jahren mussten immer wieder Reparaturarbeiten am Dachrand ausgeführt werden (Lochfrass). Deshalb wurde das Problem bei den Dachabschlüssen vermutet. Eine Prüfung hat ergeben, dass die Rinnstellen nicht eindeutig im Dachrand, sondern auch in der Dachfläche zu suchen sind. Eine umfassende Sanierung in diesem Bereich ist nötig.

Die vier bestehenden Lichtkuppeln über der Werkstatt und der Fahrzeughalle des Werkhofs verfügen über keine Durchbruchsicherung. Auf dem Dach fehlen die heute vorgeschriebenen Anschlagpunkte für die Absturzsicherung.

Das Dach über dem Erker ist mit einer nicht UV-beständigen Folie ausgebildet worden. Dieser Folientyp wird heute nicht mehr als Dachhaut verwendet. Die Folie weist bereits erste Verformungen auf.



Wasserschäden im Innen- und Aussenbereich

Die PVC-Ummantelung der Dachwasserleitungen und Heizungsrohre ist spröde und teilweise bereits heruntergefallen.



Schäden an den Dachwasserleitungen

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	08.06.2015	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2015\150624\sanierung_werkhof_feuerwehrmagazin.docx	08.06.2015 11:04 / ks	1.7	2 von 6

5. Sanierungsumfang

Im gesamten Gebäude wird die Beleuchtung durch eine neue energiesparende LED-Beleuchtung ersetzt.

Die Hallenböden (Feuerwehr, Fahrzeughalle Werkhof und Werkstatt) werden mit einem neuen Anstrich versehen.

Das heutige Schwarz-Dach (Bitumendach) über dem Teil Werkhof wird komplett abgedeckt und durch ein neues Foliendach (EPDM-Folie*) ersetzt. Dabei werden die vier Lichtkuppeln ersatzlos entfernt und die Anschlagpunkte für die Absturzsicherung montiert. Der Dachrand wird neu erstellt. Das Dach über dem Erker beim Eingang wird ebenfalls durch ein neues Foliendach ersetzt. Für die Arbeiten auf dem Dach und am Dachrand muss ein Gerüst erstellt werden. Damit die Fassade durch Anker nicht unnötig verletzt wird, erfolgt die Sicherung des Gerüsts über seitliche Abstützungen.

** EPDM-Dichtungsbahn ist ein folienförmiger Baustoff zur Abdichtung von Flachdächern. Dieser besteht aus Ethylen-Propylen-Dien-(Monomer)-Kautschuk, ein gummielastischer Werkstoff nach EN 13956. EPDM-Dichtungsbahnen sind bis zu 500 % dehnbar, dauerhaft elastisch (auch bei Temperaturen zwischen -40 °C und +120 °C) und verfügen über eine jahrzehntelange Lebenserwartung (lt. dem Süddeutschen Kunststoffzentrum (SKZ) Würzburg mehr als 50 Jahre). EPDM-Dichtungsbahnen sind alterungs- und ozonbeständig ohne zusätzlichen Oberflächenschutz. Weiterhin sind EPDM-Dichtungsbahnen UV- und IR-stabil und widerstandsfähig gegen eine Vielzahl von chemischen Medien.*

6. Einsatzleitung Feuerwehr

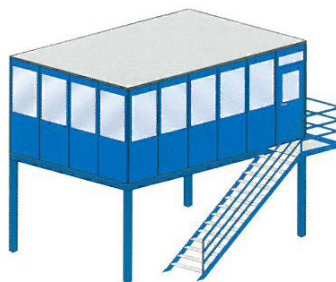
Bei mittleren und grösseren Ereignissen verfügt die Einsatzleitung der Feuerwehr über kein geeignetes Einsatzbüro. Die Feuerwehr ist verpflichtet, bei solchen Ereignissen eine Einsatzzentrale zu bedienen (Einsatzakten, Funkzentrale, Entgegennahme Einsatzfaxe aus der regionalen Einsatzzentrale, Bedienung der Notnummer, Zugriff auf das Leitungsinformationssystem der Gemeinde). Zurzeit wird für solche Fälle der Atemschutzraum genutzt. Dieser wird aber oft gleichzeitig für das Retablieren von verschiedenen Geräten genutzt. Zudem sind die Platzverhältnisse sehr eng.

Der Platz im Gebäude lässt keine grossen Umbauten zu. Daher wurde eine Lösung für ein Hallenbüro auf einer Bühne geprüft.

Auf Stahlträger werden über den Umkleideschränken der Feuerwehr zwei Hallenbüros montiert und mit einer Treppe erschlossen. Die Konstruktion ist modular aufgebaut, kann also jederzeit erweitert oder umgenutzt werden.



Geplanter Standort über den Garderobenschränken



Visualisierung und Foto eines ähnlichen Hallenbüros



Die defekten Ummantelungen der Dachwasser- und Heizleitungen im ganzen Gebäude werden durch neue gleichwertige Ummantelungen ersetzt.

Unterhalt der Böden

Die Böden können nicht regelmässig nass gereinigt werden, da kein entsprechendes Gerät vorhanden ist. Eine regelmässige Reinigung würde aber die Lebensdauer der Oberflächenbehandlung erhöhen. Aus diesem Grund ist die Anschaffung einer Reinigungsmaschine vorgesehen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	08.06.2015	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2015\150624\sanierung_werkhof_feuerwehrmagazin.docx	08.06.2015 11:04 / ks	1.7	3 von 6

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Kostenschätzung basiert auf Richtpreisofferten der einzelnen Arbeitsgattungen. Die Kosten sind nach Anteil Werkhof und Feuerwehrmagazin aufgeteilt. Für die Gebäudesanierung sind insgesamt Fr. 200'000.00 im Finanz- und Investitionsplan vorgesehen.

Werkhof (Konto Nr. 091.503.01) in IVP enthalten Fr. 80'000.00

Arbeitsgattung nach BKP			
211.1	Arbeitsgerüste	Fr.	10'000.00
224	Bedachungsarbeiten	Fr.	84'000.00
330	Elektroarbeiten	Fr.	57'000.00
348	Dämmungen Leitungen	Fr.	2'500.00
385	Innere Oberflächenbehandlung	Fr.	8'800.00
600	Unvorhergesehenes/Reserve	Fr.	8'500.00
900	Reinigungsmaschine 1/2 der Kosten	Fr.	4'200.00
Total inkl. 8 % MWST		Fr.	<u>175'000.00</u>

Feuerwehr (Konto Nr. 140.503.01) in IVP enthalten Fr. 120'000.00

Arbeitsgattung nach BKP			
313	Montagebau in Stahl (Hallenbüro)	Fr.	44'000.00
330	Elektroarbeiten	Fr.	48'000.00
348	Dämmungen Leitungen	Fr.	2'500.00
385	Innere Oberflächenbehandlung	Fr.	16'000.00
600	Unvorhergesehenes/Reserve	Fr.	5'300.00
900	Reinigungsmaschine 1/2 der Kosten	Fr.	4'200.00
Total inkl. 8 % MWST		Fr.	<u>120'000.00</u>

Die Elektroarbeiten im Umfang von Total Fr. 105'000.00 beinhalten den kompletten Ersatz der Beleuchtung (Fahrzeughallen, Werkstätten, Büros, Nebenräume, Schutzraum, Einstellhalle). Insgesamt werden fast 200 LED-Leuchten im Betrag von Fr. 92'500.00 installiert. Zudem sind Fr. 5'000.00 für die Verkabelung des Hallenbüros und Fr. 7'500.00 für Unvorhergesehenes/Reserve eingerechnet.

Die Aufwendungen für das Hallenbüro (Einsatzleitung Feuerwehr) betragen Fr. 50'000.00 (Montagebau in Stahl Fr. 44'000.00; Elektroarbeiten Fr. 5'000.00; Reserve Fr. 1'000.00).

Die Gesamtkosten für die Gebäudesanierung belaufen sich auf Fr. 295'000.00. Die Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Planung fallen vor allem für die Sanierung des Flachdachs über dem Teil Werkhof an. Daneben war auch die Anschaffung der Reinigungsmaschine nicht vorgesehen.

Die Sanierung des Vorplatzes beim Werkhof ist aus Gründen der Kosten- und Ablaufoptimierung mit dem Ersatz/Neubau der Mehrzwecksammelstelle verbunden. Nach heutigem Projektstand wird die Ausführung erst im 2016 erfolgen. Der im Finanz- und Investitionsplan vorgesehene Betrag von Fr. 100'000.00 für die Sanierung des Vorplatzes beim Werkhof wird aus diesem Grund auf das Jahr 2016 verschoben. Von diesem Betrag werden bereits Fr. 50'000.00 im Projekt Sanierung Allwetterplatz beim Schulhaus Steinibach als "Kompensation" des Investitionsvolumens pro 2015 eingesetzt.

Beiträge Dritter / Subventionen

Die Gebäudesanierung ist nicht subventionsberechtigt.

8. Personelle und organisatorische Auswirkungen

Die Bauleitung kann durch die Bauverwaltung sichergestellt werden. Die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr und des Werkhofs können jederzeit garantiert werden.

9. Stellungnahme der Finanzkommission

Nach Art. 58 der kantonalen Gemeindeverordnung (BSG 170.111) ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

Gebäudesanierung Werkhof (Konto 091.503.01, Fr. 175'000.00)

In den ersten sechs Jahren nach Vollendung des Projektes wird die Laufende Rechnung wie folgt belastet:

Jahr <i>in 1'000 Franken</i>	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Kapitalkosten</i>						
Abschreibungen (10% auf Restbuchwert)	18	16	14	13	11	10
Zinsen (Zinssatz: 1.5%)	3	2	2	2	2	2
<i>Betriebsfolgekosten / -erträge</i>						
neue wiederkehrende Kosten	0	0	0	0	0	0
Folgeerträge / wegfallende Kosten	0	0	0	0	0	0
TOTAL Folgekosten pro Jahr	21	18	16	15	13	12

Die Folgekosten werden in den ersten acht Jahren (Zeitraum des auszugleichenden Finanzhaushaltes) durchschnittlich etwa Fr. 14'000.00 pro Jahr betragen. Im Finanzplan 2015 bis 2019 ist für die Gebäudesanierung (Anteil Werkhof) ein Totalbetrag von Fr. 80'000.00 enthalten. Das Sanierungsprojekt weist gegenüber dem Finanzplan ein um Fr. 95'000.00 höheres Investitionsvolumen aus, welches entgegen den Planberechnungen höhere Folgekosten zu Lasten des Steuerhaushalts nach sich zieht. Gestützt auf das Finanzplanresultat muss das Projekt mehrheitlich fremdfinanziert werden. Das Finanzhaushaltgleichgewicht bleibt erhalten.

Gebäudesanierung Feuerwehr mit Erstellung Hallenbüro (Konto 140.503.01, Fr. 120'000.00)

In den ersten sechs Jahren nach Vollendung des Projektes wird die Laufende Rechnung wie folgt belastet:

Jahr <i>in 1'000 Franken</i>	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Kapitalkosten</i>						
Abschreibungen (10% auf Restbuchwert)	12	11	10	9	8	7
Zinsen (Zinssatz: 1.5%)	2	2	1	1	1	1
<i>Betriebsfolgekosten / -erträge</i>						
neue wiederkehrende Kosten	0	0	0	0	0	0
Folgeerträge / wegfallende Kosten	0	0	0	0	0	0
TOTAL Folgekosten pro Jahr	14	13	11	10	9	8

Die Folgekosten werden in den ersten acht Jahren (Zeitraum des auszugleichenden Finanzhaushaltes) durchschnittlich etwa Fr. 10'000.00 pro Jahr betragen. Im Finanzplan 2015 bis 2019 ist für die Gebäudesanierung (Anteil Feuerwehr) ein Totalbetrag von Fr. 120'000.00 enthalten. Es handelt sich bei diesem Investitionsanteil um den spezialfinanzierten Bereich Feuerwehr. Gestützt auf das Finanzplanresultat der Feuerwehr kann das Projekt über die

Spezialfinanzierung selbst finanziert werden Die Spezialfinanzierung weist per Ende 2014 einen Bestand von 0,68 Mio. Franken aus. Das Finanzhaushaltgleichgewicht bleibt erhalten.

Die Finanzkommission stimmt dem Verpflichtungskredit für die Gebäudesanierung Werkhof und Feuerwehrmagazin mit Einbau des Hallenbüros zu.

10. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

1. Der Verpflichtungskredit für die Sanierung des Werkhofs im Betrag von Fr. 175'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto Nr. 091.503.01) wird bewilligt.
2. Der Verpflichtungskredit für die Sanierung und die Innenraumerweiterung des Feuerwehrmagazins im Betrag von Fr. 120'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Feuerwehr (Konto Nr. 140.503.01) wird bewilligt.

Zollikofen, 1. Juni 2015

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel
Präsident

Roland Gatschet
Sekretär

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	08.06.2015	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2015\150624\sanierun g_werkhof_feuerwehrmagazin.docx	08.06.2015 11:04 / ks	1.7	6 von 6