



Feuerwehrdepot Langfeld; Projektierungskredit

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 1. Juni 2006 dem Stadtparlament einen Studienkredit von CHF 155'000 für ein Feuerwehrdepot auf dem GS-Nr. 4252, Langfeld, beantragt. In jenem Antrag hat der Stadtrat ausführliche Angaben über den Bedarf und den Standort gemacht. Das Stadtparlament hat dem Kreditbegehren am 7. November 2006 zugestimmt. Die parlamentarische Baukommission hat den Stadtrat eingeladen, die Mantelnutzung (Unter- oder Obergeschosse) des neuen Depots im Studienauftrag intensiv zu prüfen.

Per 1. Januar 2008 haben sich die Feuerwehren Gossau und Andwil zusammengeschlossen. Weiter haben die Gemeinden Gossau, Andwil, Flawil und Degersheim im Herbst 2007 ihren Willen zur Bildung eines Sicherheitsverbundes geäussert. Auf 1. Januar 2008 wurde bereits eine gemeinsame Kommandostelle Gossau – Flawil mit Sitz in Gossau operativ eingesetzt. Dabei wurden das Feuerwehrkommando, die Administration und die Materialwartung in Gossau zentralisiert.

Diese Entwicklungen im Sicherheitsbereich haben keinen direkten Einfluss auf Dimensionierung oder Lage des Feuerwehrdepots Langfeld. Auch bei einer künftigen Zusammenarbeit im genannten Sicherheitsverbund oder mit weiteren Gemeinden müssen in Gossau und in Flawil Feuerwehrdepots betrieben werden.

2. Raumprogramm

In der Aufgabenstellung an die Generalplaner vom 30. April 2007 war im Wesentlichen folgendes Raumprogramm enthalten:

2.1 Feuerwehr

Für die Planung sind die Richtlinien des AFS "Feuerwehrdepot Kanton St. Gallen, Technischer Teil", vom Januar 2006 für eine Stützpunktfeuerwehr der Kategorie B anzuwenden. Die Feuerwehr Gossau benötigt ein Depot mit mindestens 8 grossen Fahrzeugboxen, 5 Kleinboxen und entsprechende Nebenräume.

2.2 Mehrzwecksaal

Der Mehrzwecksaal wird primär als Instruktionsraum für die Feuerwehr genutzt. Zusätzlich soll er aber auch lokalen Vereinen dienen. Er muss einen von der Feuerwehr unabhängigen, behindertengerechten Zugang aufweisen.

2.3 Weitere Anforderungen

Der Stadtrat erwartet weiter, dass das Raumprogramm eine maximale Nutzung des Grundstückes zulässt und als Option soll eine Aufstockung des Gebäudes auf die maximal zulässige Höhe offen lassen. Weiter soll das ganze Gebäude mindestens eingeschossig unterkellert werden.

2.4 Mantelnutzungen

Der Stadtrat hat folgende mögliche Mantelnutzungen erwogen:

- für interne Zwecke: Zivilschutz, Kulturgüterschutz, Gemeindeführungsstab, Stadtarchiv, Polizei.
- für externe Zwecke: Kantonspolizei, Militär, Vereine, Industrie- und Gewerbebetriebe und Dritte.

Für eine Mantelnutzung kommen am ehesten weitere Blaulichtorganisationen in Frage, da diese mit dem Betrieb der Feuerwehr am ehesten in Einklang stehen. Der Stadtrat hat deshalb folgende Mantelnutzungen als Zusatz in das Raumprogramm aufgenommen:

- Zentrale Lagerflächen für den Zivilschutz (200 m²)
- Kulturgüterschutzraum (200 m²)

- Doppelnutzung des Instruktionsraumes der Feuerwehr zugunsten der Stadt- und Jugendmusik als Probelokal inklusive Notenarchiv und Instrumentenlagerraum
- Diese Mantelnutzungen sollen jedoch im Verlaufe der weiteren Planung nochmals hinterfragt werden.

3. Generalplaner-Studienauftrag

3.1 Verfahren

Mit diesen Raum-Vorgaben hat der Stadtrat einen Generalplaner-Studienauftrag gestartet. Ziel des Studienauftrages war, qualitativ, architektonisch und funktionell hoch stehende Lösungen für das Feuerwehrdepot und die Umgebung zu finden. Nebst der guten Architektur wurde auch auf die betrieblichen Abläufe, eine nachhaltige Bauweise und tiefe Lebenszykluskosten der Baute grossen Wert gelegt. Die ausgewählte Projektstudie sollte zudem als Basis dienen, um den erforderlichen Projektierungs- und Baukredit einzuholen.

Der Generalplaner-Studienauftrag wurde mit vorangehender offener Präqualifikation ausgeschrieben in der Absicht, maximal 6 Generalplaner-Teams zur Teilnahme zuzulassen. Für die Präqualifikation waren alle Planer und Spezialisten mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens zugelassen.

3.2 Präqualifikation

Gesamthaft wurden 37 Bewerbungen fristgerecht eingereicht. Fünf Bewerbungen erfüllten die Formvorschriften nicht und mussten dadurch von der weiteren Teilnahme ausgeschlossen werden. Das vom Stadtrat eingesetzte Beurteilungsgremium hat die Generalplanerteams gemäss den in der Ausschreibung genannten Kriterien qualifiziert. Folgenden sechs Architekturbüros wurde ein Studienauftrag erteilt:

- Beat Consoni AG, St. Gallen
- uas ag, Zürich
- Gähler Architekten AG, St. Gallen
- Niggli + Zbinden, St. Gallen
- Quarella AG, St. Gallen
- Schulthess Architekten GmbH, Amriswil

3.3 Beurteilung der Studienarbeiten

Die 6 ausgewählten Büros haben alle eine Studienarbeit eingereicht. Wegen verspäteter Eingabe musste eines der Büros von der Bewertung ausgeschlossen werden. Die verbleibenden fünf Projektstudien wurden vom Beurteilungsgremium eingehend gewürdigt. Dabei kamen die folgenden Beurteilungskriterien zur Anwendung:

- Ortsbauliches Konzept
- Architektonischer Ausdruck
- Raumprogramm und Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit und Lebenszykluskosten
- Nachhaltiges Bauen
- Gesamteindruck

Das Beurteilungsgremium hat den Lösungsvorschlag „FÜRIO“ des Generalplanerteams von Niggli + Zbinden aus St. Gallen zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Die Verfasser der empfohlenen Studienarbeit sind:

Gesamtleitung:	Niggli + Zbinden, Architekten BSA SIA, St. Gallen
Bauleitung:	Trunz & Wirth AG, Dipl. Architekten, Henau
Bauingenieur:	SJB Kempter Fitze AG, Ingenieure und Planer SIA USIC, Gossau
Elektroingenieur:	IBG B. Graf AG Engineering, St. Gallen
HLK-Ingenieur:	Kempter + Partner AG, St. Gallen

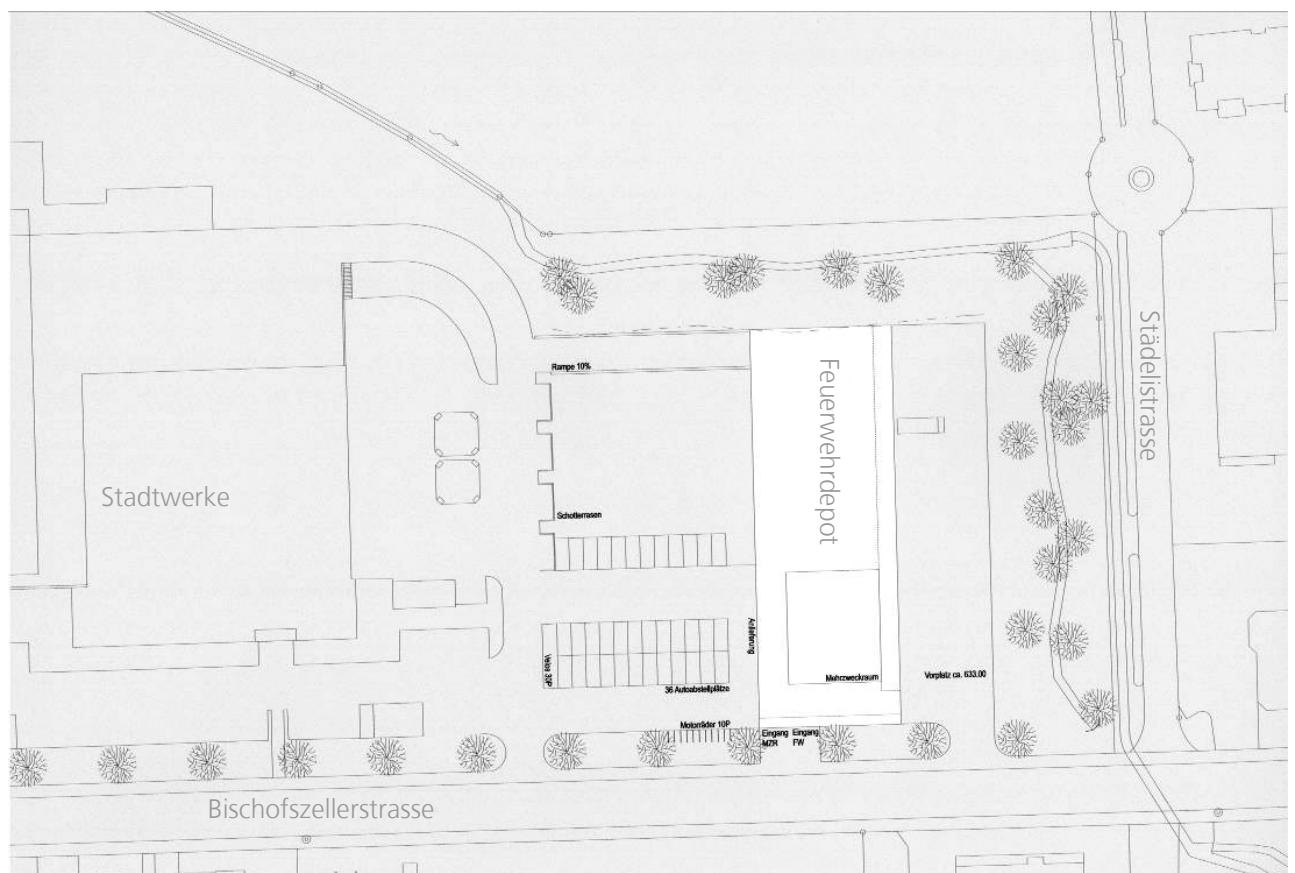
4. Das Siegerprojekt „FÜRIO“

4.1 Eckdaten

Das Siegerprojekt enthält ein Gebäudevolumen nach SIA von ca. 13'000 m³. Die Gebäudefläche beträgt rund 3200 m² (Untergeschoss 1250 m², Erdgeschoss 1250 m², Obergeschoss 700 m²). Die Gebäudekosten nach umbauten Raum BKP 2 werden auf rund CHF 460/m³ geschätzt. Es ist vorgesehen, das Gebäude im Miner- giestandard auszuführen.

4.2 Bericht des Beurteilungsgremiums vom 29. August 2007

„Das als rechteckiger, zweigeschossiger Kubus in Erscheinung tretende Gebäude wird senkrecht zur Bischofszellstrasse gesetzt und maximal an den südlichen Parzellenrand geschoben. Der ganze Körper ist sehr einfach gestaltet, und es gelingt ihm, durch seinen architektonischen Ausdruck in eine kompositorische Beziehung zum bestehenden Werkhof zu treten, der ebenfalls aus prismatischen Grundkörpern aufgebaut ist. Darüber hinaus schafft die klare Form sogar einen Bezug zum Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Aufgrund der gewählten Form und Positionierung des Baukörpers bestehen verschiedene Möglichkeiten für eine spätere Erweiterung.“



„Fürio“; Situation

Das Gebäude ist sehr gut und effizient organisiert: Insbesondere das Prinzip der Anfahrt von Norden und Wegfahrt nach Süden verleiht ihm eine hohe Betriebstauglichkeit. Die im Kopf des Gebäudes angeordneten Nutzungen wie der Eingang, die Zentrale, der Pikettraum und die Aufenthaltszone haben einen guten Bezug sowohl zur Bischofszellstrasse als auch zur Fahrzeughalle, während die dienenden Nebenräume folgerichtig an der Rückseite der Fahrzeughalle angeordnet sind. Optimal ist auch die angebotene Möglichkeit, den Mehrzwecksaal im ersten Obergeschoss durch einen eigenen Zugang - getrennt vom Feuerwehrbetrieb - zu nutzen.

Betrieblich interessant ist im Weiteren das vorgeschlagene Angebot im Untergeschoss, welches einerseits durch im Raumprogramm geforderte Lagerflächen belegt und andererseits zu etwa zwei Dritteln der Fläche in Form von Parkplätzen fremd vermietet werden kann, solange kein Eigenbedarf besteht. Durch den Bau eines Unterge-

schosses entsteht ein sehr gutes Kosten-Nutzenverhältnis, indem eine kostspielige Pfählung umgangen und die gewonnenen Räumlichkeiten bereits nach Bauvollendung sinnvoll genutzt werden können.

Der massive, innen gedämmte Betonbau mit KS-Vorschalung entspricht mit seiner robusten Bauweise dem langfristigen Denken der Bauherrschaft. Die Kompaktheit des Bauvolumens, die einfache Konstruktion sowie das sinnvoll nutzbare Untergeschoss generieren darüber hinaus eine hohe Wirtschaftlichkeit und tiefe Lebenszykluskosten.

Aus ökologischer Sicht besticht das Projekt durch hohe Nutzungsqualitäten und eine geringe Grünflächenbeanspruchung. Potential besteht in einer besseren Gruppierung der thermischen Zonen und einem klaren Schachtkonzept für die technische Erschliessung.



„Furio“; Modellaufnahme Südwest

Insgesamt überzeugt der als kompaktes, einfaches Einzelvolumen gestaltete Baukörper, welcher seine Funktion sehr klar nach aussen widerspiegelt und intelligent organisiert ist. In räumlicher und materieller Hinsicht erfüllt er langfristige Anforderungen und trifft dadurch auch ökonomisch und ökologisch die Vorstellungen der Bauherrschaft.“

4.3 Sicht des Stadtrates

Der Stadtrat hat zustimmend Kenntnis vom Bericht des Beurteilungsgremiums genommen und folgt dessen Empfehlung für die weitere Bearbeitung.

Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Generalplanerteam bietet mit seinem Bebauungsvorschlag eine gute Grundlage zum Neubau des Feuerwehrdepots Langfeld, aber auch zur künftigen Nutzung des Areals. Die im Bericht enthaltenen Kritikpunkte sind bei der Projektierung und Ausführung zu beachten. Zudem soll in der nächsten Planungsphase die Situierung des Gebäudes und dessen Erschliessung nochmals überprüft werden, Städtebauliche Erschliessungsoptionen und der möglichst schonende Umgang mit dem Bauland mit berücksichtigt werden.

5. Weiterbearbeitung durch das Generalplanerteam

Das Projekt wird in 2 Phasen weiter bearbeitet:

- Phase 1 Diese beinhaltet die Weiterbearbeitung des Studienauftrages zum Bauprojekt. Dazu gehört die Ausarbeitung entsprechender Pläne sowie des detaillierten Kostenvoranschlages mit Baubeschrieb. Ziel dieser Phase ist es, den Baukredit dem Parlament und den Stimmbürgern unterbreiten zu können.
- Phase 2 Diese beinhaltet eine allfällige Projektbereinigung, die Einholung der diversen Bewilligungen und das Ausschreibungsverfahren, die Ausführung, die Inbetriebnahme und die Abschlussarbeiten.

6. Kosten Projektierung

Für die Berechnung der Honorare wird von Anlagekosten von ca. CHF 7.5 Mio. ausgegangen. Dies ergibt honorarberechtigte Baukosten von ca. CHF 7 Mio.

Damit bereits in einem frühen Stadium eine erhöhte Projektsicherheit und damit auch eine erhöhte Kostensicherheit vorhanden ist, soll ein höherer Anteil an Teilleistungen des Generalplanerteams in der Projektierungsphase geleistet werden (dies im Unterschied zu den Projekten OZ Buechenwald und Untersuchungsamt). Im Gegenzug verkleinert sich entsprechend die Anzahl der Teilleistungen in der Ausführungsphase. Auf dieser Basis sind folgende Projektierungskosten für die Bearbeitung der Phase 1 ermittelt worden:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		
BKP 102	Baugrunduntersuchungen	CHF	15'000
BKP 29	Honorare		
BKP 291	Gesamtleitung Generalplanerteam	CHF	25'000
BKP 291	Architekt (50% TL)	CHF	370'000
BKP 292	Bauingenieur (40% TL)	CHF	75'000
BKP 293	Elektroingenieur (39% TL)	CHF	30'000
BKP 294	HLKS-Ingenieur (38% TL)	CHF	50'000
BKP 296.0	Geometer	CHF	5'000
BKP 295.3	Bauphysiker	CHF	8'000
BKP 496.5	Landschaftsarchitekt (33% TL)	CHF	18'000
BKP 56	Diverses und Baunebenkosten	CHF	20'000
	Mehrwertsteuer	CHF	47'000
Total (inkl. MwSt.)		CHF	663'000

7. Weiteres Vorgehen

Wird der Kredit durch das Stadtparlament gesprochen, erteilt der Stadtrat den Projektierungsauftrag. Voraussichtlich 2009 wird der Stadtrat den Baukredit dem Stadtparlament unterbreiten. Sofern das Stadtparlament dem Kredit zustimmt, wird im Verlaufe des Jahres 2009 eine Volksabstimmung nötig. Der Baubeginn dürfte ins Jahr 2010 fallen, die Eröffnung ins Jahr 2011.

8. Verfahren

Über Sachgeschäfte, welche für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben oder Einnahmeausfälle bis CHF 1'000'000 verursachen, entscheidet das Parlament abschliessend (Art. 39 Abs. 3 lit. f GO).

Antrag

Für die Projektierung des Feuerwehrdepots auf GS-Nr. 4252, Langfeld, wird ein Kredit von CHF 663'000 (inkl. Mehrwertsteuer) bewilligt.

Stadtrat