



Feuerwehrdepot Langfeld; Baukredit



Südwestansicht des Feuerwehrdepots

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung

1. Ausgangslage
2. Ziele
3. Randbedingungen
4. Bauprojekt
 - 4.1 Projektumfang
 - 4.2 Projektbeschreibung
 - 4.3 Vorgesehene Nutzungen
 - 4.3.1 Mantelnutzungen
 - 4.3.2 Untergeschoss
 - 4.3.3 Erdgeschoss
 - 4.3.4 Obergeschoss
5. Einmalige Kosten
 - 5.1 Baugrundstück Nr. 4252 Bischofszellerstrasse
 - 5.2 Bachoffenlegung entlang Städelistrasse
 - 5.3 Baukosten
 - 5.4 Subventionsbeiträge der Gebäudeversicherungsanstalt (GVA)
 - 5.5 Investitionskosten netto
6. Wiederkehrende Kosten
 - 6.1 Variante degressive Abschreibung
 - 6.2 Variante lineare Abschreibung
 - 6.3 Beurteilung der Abschreibungsvarianten
7. Finanzierung
 - 7.1 Spezialfinanzierung Feuerwehr
8. Bauabwicklung
 - 8.1 Modell Einzelleistungsträger
 - 8.2 Modell Generalunternehmung
 - 8.3 Wahl des Modells
9. Nachnutzung frei werdender Grundstücke / Räumlichkeiten
 - 9.1 Grundstück Nr. 151 Sonnenstrasse 4a
 - 9.2 Anbau Schützenhaus Niederdorf
 - 9.3 Feuerwehrdepot Bächigenstrasse Arnegg
10. Verfahren

Anträge

Anhang

Zusammenfassung

Das Stadtparlament hat einen Projektierungskredit für die Verlegung des Feuerwehrdepots von der Sonnenstrasse 4a an die Bischofszellerstrasse (Langfeld) erteilt. Das Bauprojekt und der Kostenvoranschlag liegen nun vor.

Die Baukosten für ein Feuerwehrdepot (Stützpunkt B) betragen CHF 10'520'000. Hinzu kommen die Kosten für die Beanspruchung des Grundstückes von CHF 2'200'000 sowie für eine Bachverlegung im Betrag von CHF 230'000. Nach Abzug des Beitrages der Gebäudeversicherungsanstalt von CHF 1'700'000 verbleibt ein Kreditbetrag von CHF 11'250'000. Die Investitionen werden aus der Feuerwehrabgabe finanziert.

Mit dem Neubau erhält die Feuerwehr verbesserte Infrastrukturen an einer verkehrstechnisch guten Lage. Auf dem bisherigen Depotareal ergibt sich die Möglichkeit für neue zentrumsnahe Nutzungen.

1. Ausgangslage

Gossau mit 17'300 Einwohnern und mit einem Gebäudeversicherungswert von 3,7 Milliarden Franken unterhält eine Stützpunktfeuerwehr der Kategorie B (Autobahnstützpunkt). Die Feuerwehr Gossau ist seit 160 Jahren im Zentrum von Gossau an der Sonnenstrasse 4a neben dem Amtshaus stationiert. In der Planung der Feuerwehr war mittelfristig ein Ausbau des Feuerwehrdepots am bisherigen Standort vorgesehen. Es hat sich gezeigt, dass das Grundstück Sonnenstrasse 4 a langfristig für die Feuerwehr nicht mehr geeignet sein wird. Die Platzverhältnisse auf diesem überbauten und verwinkelten Grundstück sind sehr eng. Bei grösseren Einsätzen und bei Kursen fehlen Parkierungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Weil das Depot von bewohnten Bauten umgeben ist, entstehen Immissionen für die Anwohner.

Eine Verlegung des Feuerwehrdepots ist angebracht. Es hat sich gezeigt, dass sich das stadteigene Grundstück Nr. 4252 (Langfeld) an der Bischofszellerstrasse für die Zwecke der Feuerwehr sehr gut eignet. Dieses Grundstück liegt südlich angrenzend an den Werkhof der Stadtwerke und des Unterhaltsdienstes. Damit könnten Synergien mit Zivilschutz, Militär und Stadtwerken genutzt werden. Zudem ist der Standort gut erreichbar, weil das Grundstück an einer Hauptachse liegt. Das Grundstück ist gross genug, um die heutigen und künftigen Bedürfnisse abzudecken.

Der Stadtrat hat vor einigen Jahren dieses Grundstück für die Feuerwehr reserviert. Das Stadtparlament hat am 7. November 2006 einem Studienkredit von CHF 155'000 für ein Feuerwehrdepot auf diesem Grundstück zugestimmt. Am 4. März 2008 hat das Stadtparlament den Projektierungskredit von CHF 663'000 erteilt. Zwischenzeitlich wurden Projekt und Kostenvoranschlag erstellt. Als nächster Schritt für die Realisierung des Depots steht der Entscheid über den Baukredit an.

2. Ziele

Mit dem Neubau eines Feuerwehrdepots und den nötigen Nebenräumen werden die Effizienz der Feuerwehr gesteigert, die Arbeitsbedingungen verbessert und eine zukunftsgerichtete Organisation ermöglicht. Die Anwohner am bisherigen Standort Sonnenstrasse 4 a werden von Immissionen entlastet. Die bisher von der Feuerwehr genutzte, zentrumsnahe Liegenschaft wird für eine neue Nutzung frei.

3. Randbedingungen

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. Seit 1. Januar 2008 ist eine gemeinsame Kommandostelle Gossau-Flawil mit Sitz in Gossau operativ. Dabei wurden das Feuerwehrkommando, die Administration und die Materialwartung in Gossau zentralisiert. Diese Entwicklungen im Sicherheitsbereich haben keinen direkten Einfluss auf Dimensionierung oder La-

ge des Feuerwehrdepots Langfeld. Auch bei einer künftigen Zusammenarbeit im genannten Sicherheitsverbund oder mit zusätzlichen Gemeinden müssen in Gossau und in Flawil Feuerwehrdepots betrieben werden.

Für die Grösse eines Feuerwehrdepots kann nicht allein auf die Einwohnerzahl abgestellt werden. Zu berücksichtigen sind unter anderem auch das Gefahrenpotenzial und die zusätzlichen Aufgaben der Feuerwehr. Das Feuerwehrdepot Langfeld wird ein „Stützpunkt B“ sein. Die räumlichen Anforderungen an Feuerwehrdepots sind in den Richtlinien der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St.Gallen vom Januar 2006 umschrieben. Das geplante Depot Langfeld entspricht diesen Richtlinien.

4. Bauprojekt

4.1 Projektumfang

Der Stadtrat hat in einem Studienwettbewerb ein Generalplanerteam unter der Leitung von Niggli + Zbinden, Architekten BSA SIA, St.Gallen, ausgewählt. Dieses hat das Bauprojekt und den Kostenvoranschlag erstellt. Das Raumprogramm (ohne Erschliessungs- und Nebenflächen) sieht so aus:

Raumprogramm		Flächen in m ²		
		Total	davon subventionsberechtigt	davon nicht subventionsberechtigt
Untergeschoss	Waschen- und Trockenraum	16.4	16.4	
	Stuhllager	24.2		24.2
	Zivilschutzlager / Garderobe	164.3		164.3
	Kulturgüterschutzraum	113.8		113.8
	Archiv Amt für Sicherheit	39.0		39.0
	Haustechnik	56.2	56.2	
	Einstellhalle 22 PP	742.0		742.0
Erdgeschoss	Fahrzeughalle (mit Mannschaftsgarderobe)			
	8 Normalboxen 4.2 m breit	484.7	484.7	
	5 Kleinboxen 3.5 m breit	279.8	279.8	
	Waschboxe	99.0	99.0	
	Materialraum	7.6	7.6	
	Zentrale	16.8	16.8	
	Pikettaufenthaltsraum	35.2	35.2	
	Atemschutzwerkstatt	78.6	78.6	
	Gerätemagazin für Einsatzmaterial	45.0	45.0	
	Gebindelager / Putzraum	10.0	10.0	
	Werkstatt	27.3	27.3	
	WC/Duschen	22.4	22.4	
Obergeschoss	Magazin Einsatzrüstung/Gerätemagazin	176.2	60.0	116.2
	Materialraum	40.6		40.6
	Büro FW-Kommandant / Amtsleiter	18.6	18.6	
	Büro Amt für Sicherheit	30.9		30.9
	Büro Materialwart und Reserve	32.3		32.3
	Besprechung	19.6		19.6
	Mehrzwecksaal / Instruktionsraum	194.9	194.9	
		WC/Duschen	30.9	30.9
Umgebung	Vorplatz 18 m tief			
	36 Autoabstellplätze			
	10 Abstellplätze Motorräder			
	30 Abstellplätze Velos			
Total		2'806.3	1'483.4	1'322.9

4.2 Projektbeschreibung

Der rechteckige, zweigeschossige Kubus wird senkrecht zur Bischofszellerstrasse gesetzt und maximal an den südlichen Parzellenrand geschoben. Der ganze Körper ist einfach gestaltet und das Gebäude ist gut und effizient organisiert. Die einrückenden Feuerwehrleute fahren von Norden her zu, rüsten sich aus und fahren mit den Einsatzfahrzeugen gegen Süden aus. Dadurch wird ein optimaler Ablauf gewährleistet.

Im Kopfteil des Gebäudes befinden sich der Eingang, die Zentrale, der Piktetraum und die Aufenthaltszone. Diese haben damit einen guten Bezug sowohl zur Bischofszellerstrasse als auch zur Fahrzeughalle. Die Nebenräume sind an der Rückseite der Fahrzeughalle angeordnet. Der Mehrzwecksaal im ersten Obergeschoss kann durch einen eigenen Zugang - getrennt vom Feuerwehrbetrieb - genutzt werden.

Das Untergeschoss wird je zur Hälfte durch Lagerflächen und eine offene Halle (Parkplätze oder Lager) belegt. Durch den Bau eines Untergeschosses entsteht ein besseres Kosten-Nutzenverhältnis, indem eine kostspielige Pfählung umgangen werden kann. Die gewonnenen Räumlichkeiten sind zwar für die Feuerwehr aus heutiger Sicht nicht prioritär, die offene Halle kann aber für einen anderen Zweck an Dritte vermietet werden. Die weiteren Räumlichkeiten wie Kulturgüterschutzraum, Archiv oder Zivilschutzlager gehören nicht ins Bauprogramm der Feuerwehr, und sind nicht von der Feuerwehr zu finanzieren.

Der Bau wird in Massivbeton mit Innendämmung erstellt. Das kompakte Bauvolumen, die einfache Konstruktion sowie das sinnvoll nutzbare Untergeschoss bedeuten Wirtschaftlichkeit und tiefe Lebenszykluskosten. Mit Ausnahme der Fahrzeughalle wird der Bau im Minergie-Standard ausgeführt.

4.3 Vorgesehene Nutzungen

4.3.1 Mantelnutzungen

Dem Stadtrat ist eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ein Anliegen. Er hat deshalb mögliche Mantelnutzungen geprüft. Rasch konnte festgestellt werden, dass solche Zusatznutzungen nur beschränkt möglich sind. Nutzungsbedürfnisse, welche sich mit der Blaulichtorganisation Feuerwehr in Einklang bringen lassen, sind sehr beschränkt vorhanden.

4.3.2 Untergeschoss

Für die Feuerwehr besteht im Untergeschoss lediglich ein geringer Flächenbedarf. Wegen des sehr schlechten Baugrundes im Langfeld wären für die restliche Fläche des Neubaus umfangreiche Pfählungsarbeiten nötig. Die Kostendifferenz zwischen einem Bau mit Teil-Unterkellerung (aber mit Pfählung) und einem Bau mit Voll-Unterkellerung (ohne Pfählung) liegt bei lediglich CHF 450'000. Aus geologischer, statischer und ökologischer Sicht macht es Sinn, das ganze Gebäude zu unterkellern. Die Kosten dafür betragen lediglich CHF 350/m². Dem Stadtrat scheint es sinnvoll und nachhaltig, das ganze Untergeschoss mit einer Einstellhalle zu unterkellern. Die auf diese Weise gewonnenen zusätzlichen Räume und Parkplätze können fremdvermietet werden. Aus bautechnischen und Kostengründen ist es nicht sinnvoll, ein zweites Untergeschoss in Betracht zu ziehen. Im Untergeschoss ist an feuerwehrfremden Zusatznutzungen vorgesehen:

Feuerwehrfremde Zusatznutzungen	Fläche m²
Zusätzliches Lager für Vereinsnutzung	24
Kulturgüterschutzraum	114
Archiv Amt für Sicherheit	39
Zentrales Zivilschutzlager (Garderobe) zwecks besserer Nutzung Truppenunterkunft (ALST)	164
Einstellhalle (als multifunktionale Raumreserve)	742
Total	1083

4.3.3 Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist für einen Feuerwehrstützpunkt Typ B konzipiert. Die ganze Fläche wird von der Feuerwehr genutzt.

4.3.4 Obergeschoss

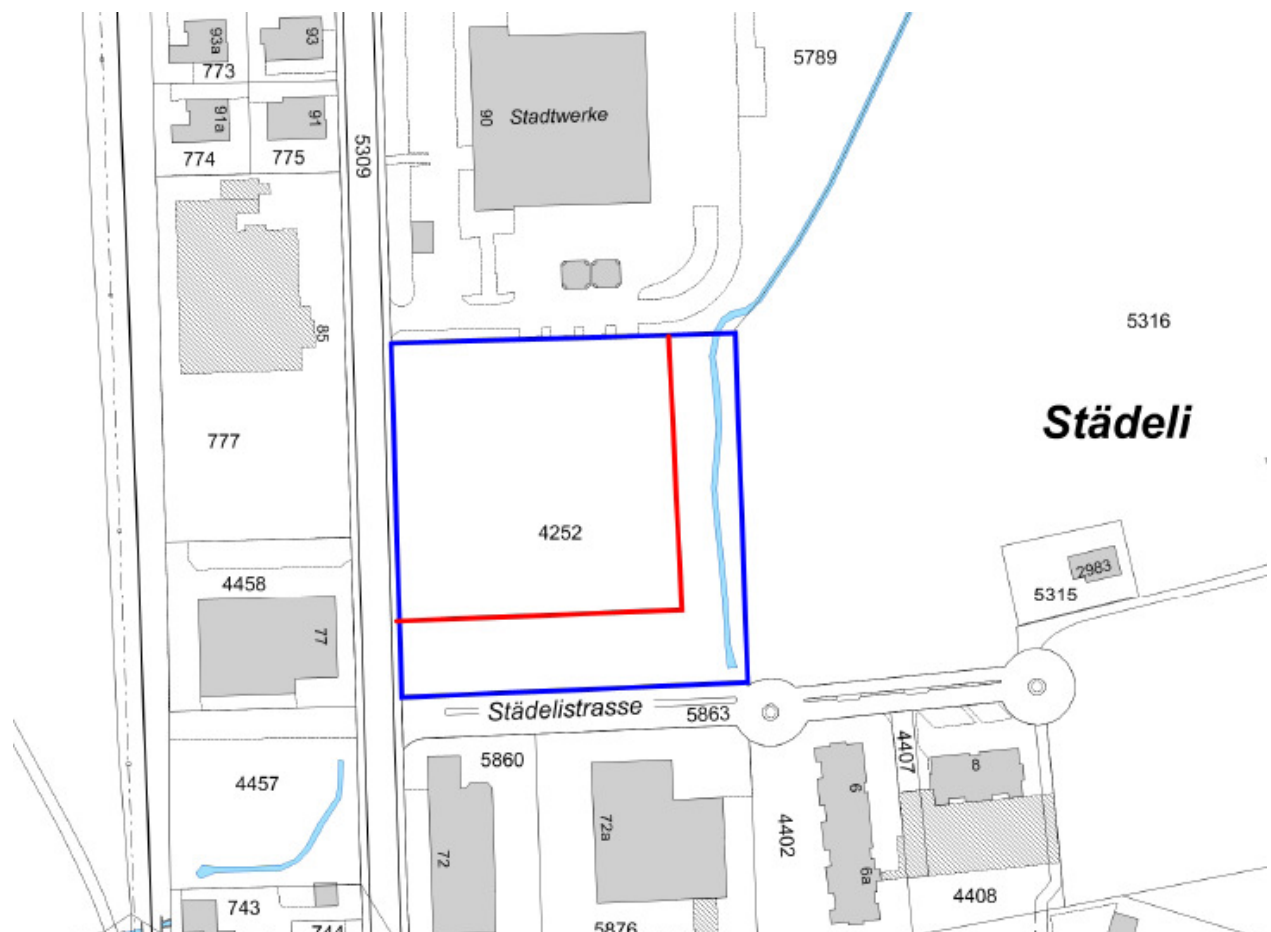
Das Obergeschoss ist ebenfalls für die Bedürfnisse der Feuerwehr konzipiert. Zusätzlich sind Büroräumlichkeiten für das Amt für Sicherheit vorgesehen. Der Mehrzwecksaal dient der Feuerwehr zur Instruktion und ist für zusätzliche Nutzungen durch Vereine vorgesehen. Eine Aufstockung um ein zusätzliches Geschoss im Bereich der Büronutzung wurde in der Planung berücksichtigt und kann bei Bedarf ausgelöst werden. Die Aufstockung ist in den veranschlagten Kosten nicht enthalten.

5. Einmalige Kosten

5.1. Baugrundstück Nr. 4252 Bischofszellerstrasse

Das an der Bischofszellerstrasse gelegene Baugrundstück Nr. 4252 steht im Eigentum der Stadt. Es liegt in der Wohn-Gewerbe-Zone 3 Geschosse (WG 3) und weist eine Fläche von 8'055 m² auf. Für die künftige Nutzung als Feuerwehrdepot ist eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen notwendig. Der Stadtrat unterbreitet den erforderlichen Teilzonenplan mit separatem Bericht und Antrag.

Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Grundstücks Nr. 4252 verläuft der Fenngaben, was mit Einschränkungen in der Grundstücksnutzung verbunden ist (siehe unten Ziffer 5.2).



Das Grundstück bildet Finanzvermögen und ist vollständig abgeschrieben. Mit der Umzonung in die Zone für Öffentliche Bauten und mit der künftigen Nutzung als Feuerwehrdepot muss das Grundstück ins Verwaltungsvermögen (Spezialfinanzierung Feuerwehr) überführt werden. Der Stadtrat hat im Jahre 2005 durch einen ausserstehenden Grundstücksschätzer eine Bewertung vornehmen lassen, welche einen massgeblichen Baulandwert von 2,2 Millionen Franken nachweist. Dieser Wert bildet die Grundlage und ist im Kostenvoranschlag als BKP 0 zu erfassen. Die buchtechnische Überführung ins Verwaltungsvermögen (Spezialfinanzierung Feuerwehr) wird zu

einer Auflösung stiller Reserven in der Höhe von 2,2 Mio. Franken und im Stadthaushalt zu einem Buchgewinn in gleicher Höhe führen.

5.2 Bachoffenlegung entlang Städelistrasse

Der Anbau des Geh- und Radweges an die Städelistrasse im Jahre 2004 überdeckt den heute eingedolten Fenngraben im Bereich des Grundstücks Nr. 4252. Mit Blick auf eine mögliche spätere offene Bachführung wurde das Grundstück Nr. 4252 damals auf der Südseite mit einem 19 m tiefen Streifen und insgesamt rund 1'650 m² umfassenden Bauverbot belegt, wodurch sich die faktisch nutzbare Fläche des Grundstücks von 8'055 m² auf rund 6'400 m² reduziert. Aufgrund der getroffenen Abklärungen zeigt sich, dass die Tiefe des Bauverbotes reduziert werden kann, wenn eine Bachöffnung erfolgt. Mit dieser Massnahme kann im Ergebnis eine bessere Ausnutzung des Grundstückes erreicht werden, da das Feuerwehrdepot um einige Meter in südlicher Richtung geschoben werden kann. Im Ergebnis vergrössert sich dadurch die Parkplatzfläche zwischen dem Feuerwehrgebäude und dem Werkhof des Unterhaltsdienstes/der Stadtwerke.

Die Kosten für die Bachoffenlegung entlang der Städelistrasse betragen rund CHF 230'000 und gehen zulasten des Baukredites (BKP 0). Die Offenlegung soll mit den Bauarbeiten für das Feuerwehrdepot koordiniert werden.

5.3 Baukosten

Die errechneten Kosten sind gemäss Baukostenplan (BKP) gegliedert. Die vom Generalplanerteam geforderte Kostengenauigkeit beträgt $\pm 5\%$. Die Mehrwertsteuer von 7.6 % ist eingerechnet. Die Kosten basieren auf Richtofferten mit Preisstand April 2008 des Schweizer Baupreisindex Ostschweiz (120.3 Punkte). In den einzelnen Arbeitsgattungen sind keine Sicherheitsmargen und Ausmasszuschläge eingerechnet. Die erforderliche Reserve von etwa 5 % ist in der Position BKP 8 offen ausgewiesen. Ein Teil dieser Reserve ist durch die zwischenzeitliche Bauteuerung bereits konsumiert (Indexstand per Oktober 2008 ist 122.4 Punkte). Der Kostenvorschlag sieht wie folgt aus:

Kostenvoranschlag		CHF
0	Grundstück	2'430'000
	Baugrundstück Nr. 4252 Bischofszellerstrasse	2'200'000
	Bachoffenlegung Fenngaben	230'000
1	Vorbereitungsarbeiten	293'000
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	8'000
12	Sicherungen, Provisorien	5'000
13	Baustelleneinrichtungen	45'000
15	Anpassungen an bestehende Leitungen	5'000
17	Spezielle Foundationen	160'000
19	Honorare	70'000
2	Gebäude	7'225'000
20	Baugrube	280'000
21	Rohbau 1	2'717'000
22	Rohbau 2	1'044'000
23	Elektroanlagen	455'000
24	HLKK - Anlagen	524'000
25	Sanitäranlagen	242'000
27	Ausbau 1	349'000
28	Ausbau 2	234'000
29	Honorare	1'380'000
3	Betriebseinrichtungen	594'000
33	Elektroarbeiten	85'000
35	Sanitäranlagen	261'000
36	Transportanlagen	117'000
39	Honorare	131'000
4	Umgebung	508'000
40	Terraingestaltung	30'000
42	Gartenanlagen	65'000
44	Installationen	7'000
45	Erschliessung durch Leitungen	19'000
46	Kleinere Trassenbauten, Plätze	290'000
49	Honorare	97'000
5	Baunebenkosten	620'000
51	Bewilligungen, Gebühren, Anschlussgebühren	322'000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	55'000
53	Versicherungen	14'000
55	Bauherrenleistungen	215'000
56	Übrige Baunebenkosten	14'000
7	Optionen	170'000
731.4	Unterbrechungsfreie Stromversorgung	31'000
732	Steckdosen mobil an Decke Einstellhalle	7'000
735.9	Funkanlage	22'000
752	Grosswäschetrockner 15kg statt MFH Trockner 6kg	28'000
753.1	Spaltanlage für Motorraumwäsche	50'000
753.2	Schnellverschlüsse bei Atemschutzfüllschläuchen	11'000
79	Honorare	21'000
8	Reserve	480'000
80	Rückstellungen und Reserven	480'000
9	Ausstattung	630'000
90	Möbel	284'000
907.2	Kulturgüterschutzraum Gestelle	78'000
907.3	Archivgestelle ASI	33'000
934	Reinigungsgeräte	25'000
935	PC, Fax, Telefone	24'000
935.6	Audio- und Gegensprechanlage Depot, Beamer	73'000
94	Kleininventar	13'000
96	Hubstapler	30'000
98	Künstlerischer Schmuck	5'000
99	Honorare	65'000
	Total BKP 0-9	12'950'000

Aus dem Kostenvoranschlag ergeben sich folgende Kennzahlen:

Gebäudekosten BKP 2 / m3	CHF	514
Gebäudekosten BKP 2 / m2	CHF	2'173
Umgebungskosten BKP 4 / m2	CHF	136

5.4 Subventionsbeiträge der Gebäudeversicherungsanstalt (GVA)

Die Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen leistet üblicherweise einen Beitrag von 25 % an die Kosten eines Feuerwehrdepots. Sobald das Depot mehr als einer einzigen Gemeinde dient, wird der Subventionsansatz erhöht auf 37.5 %. Seit 2008 sind die Feuerwehren von Gossau und Andwil fusioniert. Somit bezahlt die Gebäudeversicherungsanstalt den höheren Subventionsansatz. Mit der Gemeinde Andwil wurde bei der Fusion vereinbart, dass sie keinen Baukostenanteil leisten muss. Ihre „Mitgift“ ist der höhere Subventionsansatz.

Subventionsberechtigt sind die von der Feuerwehr genutzten Flächen. Davon ausgenommen sind rund 210 m², nämlich das Magazin für die Einsatzrüstung sowie der Materialraum im Galeriegeschoss. Diese Flächen gehen über die Raumanforderungen der GVA hinaus und werden deshalb nicht subventioniert (siehe oben Ziffer 4.1.). Die Realisierung der fraglichen Flächen ist jedoch aus baulichen Gründen angezeigt. Mit wenigen Mehrkosten kann auf der Decke der Atemschutzwerkstatt, welche an die Fahrzeughalle angrenzt, zusätzliche Geschossfläche realisiert werden. Die genannten Räume stellen eine Raumreserve für die Feuerwehr dar.

Von der GVA liegt eine Bestätigung vom 5. September 2008 vor, wonach der Subventionsbeitrag rund CHF 1'600'000 betragen werde. Wegen einer zwischenzeitlichen Erhöhung des Subventionssatzes ist derzeit von einer Subventionsleistung der Gebäudeversicherungsanstalt von rund CHF 1'700'000 auszugehen. Die definitive Subventionszusicherung durch die GVA erwartet der Stadtrat bis Juni 2009.

5.5 Investitionskosten netto

Bei anrechenbaren Grundstücks- und Baukosten von 12'950'000 Franken und einem von der Gebäudeversicherungsanstalt (GVA) in Aussicht gestellten Subventionsbeitrag von 1'700'000 Franken ergeben sich für das Feuerwehrgebäude Netto-Investitionskosten von 11'250'000 Franken. Dieser Betrag bildet die Grundlage für den Kreditantrag an die Bürgerschaft.

6. Wiederkehrende Kosten

6.1 Variante degressive Abschreibung

Das Abschreibungsreglement der Stadt Gossau sieht in der Regel eine degressive Abschreibung der getätigten Investitionen vor. Für Hochbauten gilt ein Abschreibungssatz von 10 % des jeweiligen Restbuchwertes. Das Gemeindegesetz limitiert die Abschreibungsdauer auf 25 Jahre. Berechnungen haben gezeigt, dass bei degressiver Abschreibung nach 25 Jahren noch ein Restbuchwert von CHF 800'000 verbleibt. Dieser Restwert müsste spätestens im 25. Jahr zusätzlich abgeschrieben werden, sofern nicht in den Vorjahren zusätzliche Abschreibungen getätigt wurden. Bei degressiver Abschreibungsmethode setzen sich die jährlich wiederkehrenden Kosten wie folgt zusammen:

Kreditbetrag CHF 11'250'000	1. Betriebsjahr CHF	10. Betriebsjahr CHF	25. Betriebsjahr CHF
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	300'000	300'000	300'000
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	1'125'000	435'000	897'000
Betriebskosten (2% von CHF 8.9 Mio.; BKP 2, 3, 4, 9)	179'000	179'000	179'000
Personalkosten	p.m.	p.m.	p.m.
/./ Mietertrag aus Fremdnutzung	p.m.	p.m.	p.m.
/./ Betriebskosten heutiges Depot	p.m.	p.m.	p.m.
Total jährliche durchschnittliche Kosten	1'604'000	914'000	1'376'000

6.2 Variante lineare Abschreibung

Für Investitionen über CHF 4'000'000 kann das Parlament eine andere Abschreibungsvariante festlegen (Art. 5 Abschreibungsreglement). Bei linearer Abschreibung wird jährlich ein identischer Betrag abgeschrieben. Bei einer maximalen Abschreibungsdauer von 25 Jahren müssen somit jährlich mindestens 4 % der Anfangsinvestition abgeschrieben werden. Bei linearer Abschreibungsmethode setzen sich die jährlich wiederkehrenden Kosten wie folgt zusammen:

Kreditbetrag CHF 11'250'000	1. – 25. Betriebsjahr
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	281'000
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	450'000
Betriebskosten (2% von CHF 8.9 Mio.; BKP 2, 3, 4, 9)	179'000
Personalkosten	p.m.
/ . Mietertrag aus Fremdnutzung	p.m.
/ . Betriebskosten heutiges Depot	p.m.
Total jährliche durchschnittliche Kosten	910'000

6.3 Beurteilung der Abschreibungsvarianten

Der Stadtrat schlägt eine lineare Abschreibung der Investitionskosten über 25 Jahre vor. Eine lineare Abschreibung führt zu einer gleichmässigeren Belastung der Spezialfinanzierung Feuerwehr. Die jährlichen Aufwendungen werden geglättet und korrespondieren besser mit den Einnahmen aus der Feuerwehrabgabe. Die lineare Abschreibung ist nach Art. 5 des Abschreibungsreglementes für Beträge ab CHF 4 Mio. möglich, sofern das Parlament dies beschliesst.

7. Finanzierung

7.1 Spezialfinanzierung Feuerwehr

Die Aufwendungen der Feuerwehr (inkl. Abschreibungsbedarf auf Investitionen) sind aufgrund kantonalrechtlicher Vorgaben ausschliesslich durch Erträge der Feuerwehrabgabe zu finanzieren (sog. Spezialfinanzierung). Soweit die Einnahmen aus den Feuerwehrabgaben die Aufwendungen übersteigen, sind sie in die Feuerschutzreserve einzulegen. Umgekehrt sind Aufwandüberschüsse aus dem Feuerwehrbetrieb der Feuerschutzreserve zu belasten. Ende 2008 weist die Spezialfinanzierung Feuerwehr eine Reserve von CHF 832'000 auf.

Soweit das neue Feuerwehrdepot für Zwecke verwendet wird, welche nicht über die Feuerwehrabgabe zu finanzieren sind, sind die anteiligen Aufwendungen intern weiter zu verrechnen, wodurch die Feuerwehrrechnung entlastet wird. Im Ergebnis schlägt sich diese Entlastung in einer weniger starken Beanspruchung bzw. einer zusätzlichen Äufnung der Feuerschutzreserve nieder.

Im Hinblick auf den deutlich höheren Finanzbedarf für ein neues Feuerwehrdepot hat der Stadtrat die Feuerwehrabgabe bereits ab 2007 erhöht. Betrag der jährliche Ertrag in früheren Jahren rund 800'000 Franken, so liegt er nun bei jährlich rund CHF 1'200'000. Die künftig höheren Aufwendungen für den Betrieb und die Abschreibung des neuen Feuerwehrdepots können durch diesen Mehrertrag weitgehend gedeckt werden. Soweit dies nicht möglich ist, reduziert sich in den kommenden Jahren die Feuerschutzreserve. Insgesamt geht der Stadtrat davon aus, dass zumindest in den nächsten Jahren von einer investitionsbedingten zusätzlichen Erhöhung der Feuerwehrabgabe abgesehen werden kann.

8. Bauabwicklung

8.1 Modell Einzelleistungsträger

Im Einzelleistungsträger-Modell werden die verschiedenen Arbeitsgruppen einzeln ausgeschrieben und vergeben. Dieses Modell wurde beim Bau des Untersuchungsamtes angewendet. Planung und Bauleitung erfolgen gemäss der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen. Die Arbeitsgattungen werden einzeln ausgeschrieben und vergeben. Beim Bau des Untersuchungsamtes konnten praktisch ausschliesslich lokale Unternehmer berück-

sichtigt werden. Das für die Projektierung des Feuerwehrdepots eingesetzte Planungsteam wäre aufgrund der bisherigen Erfahrungen ein geeigneter Partner für die Bauausführung.

8.2 Modell Generalunternehmung

Beim GU-Modell überträgt der Bauherr mit einem einzigen Vertrag einer Generalunternehmung die Gesamtheit aller Bauleistungen. Die GU beauftragt einzelne Sub-Unternehmer mit den verschiedenen Arbeitsgattungen. Sie übernimmt die Verantwortung für die Leistungen. Das GU-Modell wurde beim Bau des Fürstenlandsaales und beim Bau des OZ Buechenwald angewendet. Das Modell hat sich an sich bewährt. Der Vorteile sind, dass der Termin und die Kosten bekannt sind. Der Auftraggeber kann, wenn er die Mehrkosten übernimmt, auf die Arbeitsvergebungen Einfluss nehmen. Ein Nachteil ist, dass alles von der Wahl des richtigen GU abhängt resp. dass der GU einen sehr leistungsfähigen Projektleiter einsetzt. Insofern geht der Auftraggeber bei der Bestimmung eines GU ein Klumpenrisiko ein.

8.3 Wahl des Modells

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen beim Bau des Fürstenlandsaales und beim Bau des OZ Buechenwald nimmt der Stadtrat die Vergabe an einen Generalunternehmer in Aussicht.

9. Nachnutzung frei werdender Grundstücke / Räumlichkeiten

Mit dem neuen Feuerwehrdepot werden verschiedene, heute dezentral angesiedelte Funktionen zusammen gefasst. Der frei werdende Raum kann einer neuen Nutzung zugeführt werden.

9.1 Grundstück Nr. 151 Sonnenstrasse 4a

Das Grundstück Nr. 151 an der Sonnenstrasse 4a beherbergt nebst der Feuerwehr auch das Amtshaus, die Polizeistation, den öffentlichen Rössliparkplatz, eine an Private vermietete Tiefgarage sowie verschiedene kleine Nebengebäude, welche in früheren Zeiten als Werkhof für den Unterhaltungsdienst genutzt wurden. Im Jahre 2005 wurde auf dieser Parzelle das Untersuchungsamt gebaut.

Frühere Investitionen in das Feuerwehrdepot, aber auch die laufenden Betriebskosten für das Feuerwehrdepot sind durch die Feuerwehrabgaben finanziert wurden. Davon ausgenommen waren die Grundstückskosten, die durch den allgemeinen Finanzhaushalt finanziert wurden. Gibt die Feuerwehr die von ihr genutzten Teilflächen frei, eröffnen sich neue Nutzungsmöglichkeiten. Wegen der vielfältigen vorhandenen Nutzungen kann das Grundstück aber nicht als Ganzes neu genutzt oder gar veräussert werden. Im Vordergrund steht die Nachnutzung durch den Kanton (Polizeistation / Untersuchungsamt), noch bestehen aber keine konkreten Vorstellungen. Es ist davon auszugehen, dass eine Nachnutzung des alten Feuerwehrdepots mit Investitionen verbunden sein wird. Trotzdem ist es angezeigt, einen Wertanteil als „Desinvestition altes Feuerwehrgebäude“ zu betrachten und der Feuerschutzreserve gutzuschreiben.

9.2 Anbau Schützenhaus Niederdorf

Der von der Feuerwehr genutzte Anbau am Schützenhaus Niederdorf weist eine Nutzfläche von 96 m² auf. Die weitere Verwendung dieses Raumes ist derzeit offen.

9.3 Feuerwehrdepot Bächigenstrasse Arnegg

Das Grundstück weist eine Fläche von knapp 600 m² auf. Mit dem Neubau Feuerwehrdepot im Langfeld wird dieses Grundstück von der Feuerwehr nicht mehr benötigt und kann einer Nachnutzung zugeführt oder gar veräussert werden. Diesbezügliche Entscheide sind bis heute keine getroffen worden.

10. Verfahren

Das Parlament beschliesst über Geschäfte, welche dem obligatorischen Referendum unterstehen (Art. 39 Gemeindeordnung). Dies sind Geschäfte, die für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben oder Einnahmehausfälle von mehr als CHF 4 Mio. verursachen (Art. 9 Gemeindeordnung).

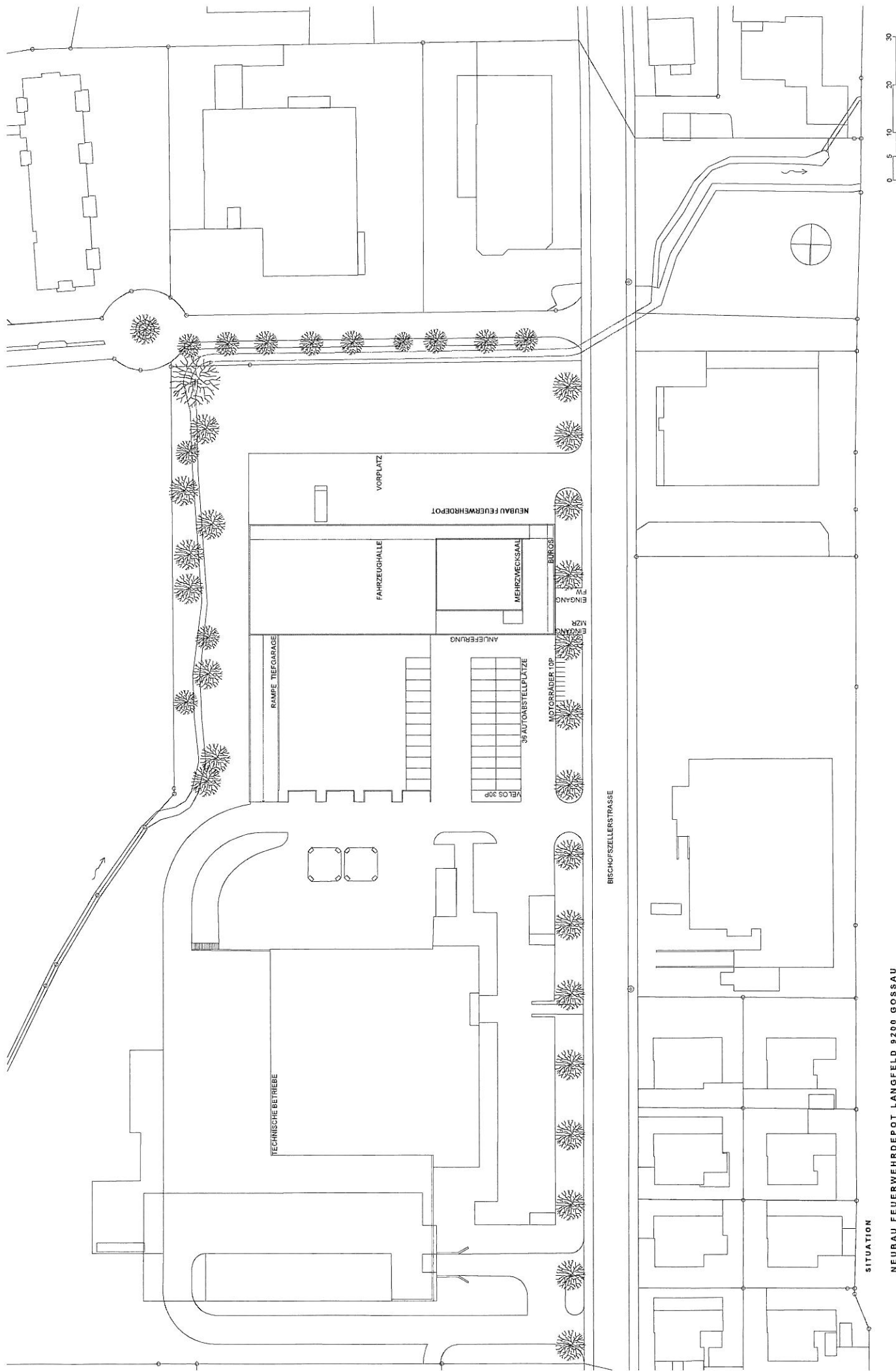
Die Bürgerschaft stimmt an der Urne ab über Geschäfte, welche dem obligatorischen Referendum unterstehen (Art. 8 Gemeindeordnung). Stimmt das Stadtparlament den Anträgen des Stadtrates zu, wird über den Kredit eine Volksabstimmung durchgeführt.

Anträge

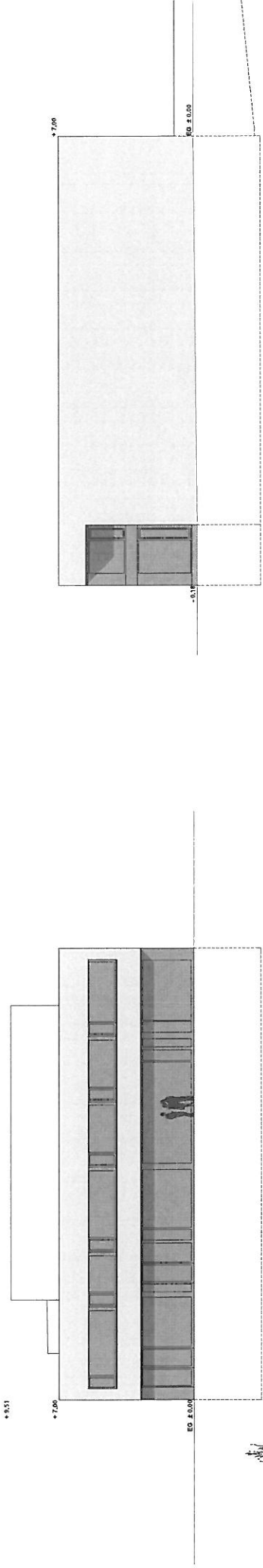
1. Für den Bau des Feuerwehrdepots Langfeld wird ein Netto-Baukredit (nach Abzug der Subvention) von CHF 11'250'000 bewilligt.
2. Die Ausführung des Bauvorhabens soll im GU-Modell mit offener Abrechnung erfolgen.
3. Die Investitionskosten sind linear während maximal 25 Jahren abzuschreiben.

Stadtrat**Anhang**

Projektpläne

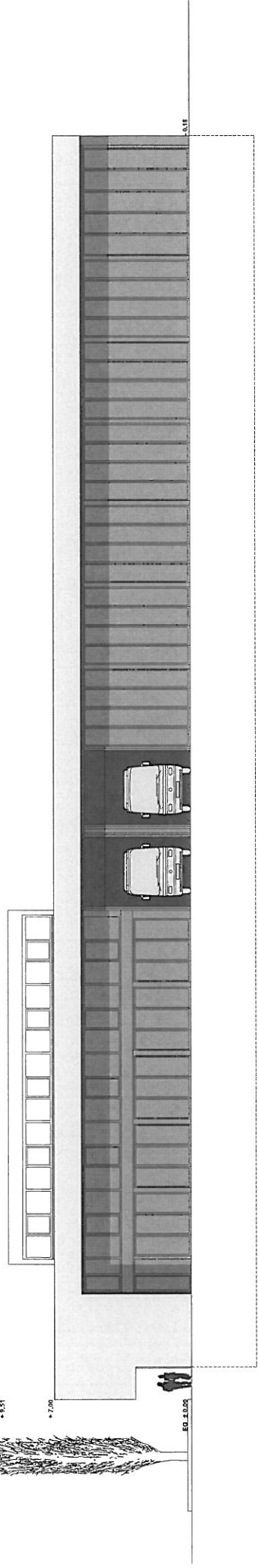


SITUATION
NEUBAU FEUERWEHRDEPOT LANGFELD 9200 GOSSAU

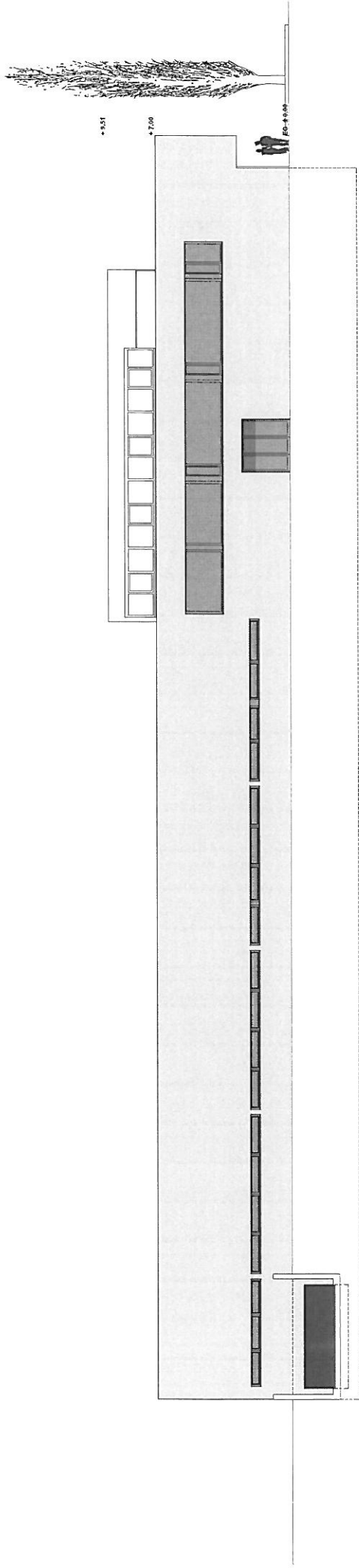


WESTFASADE

OSTFASADE

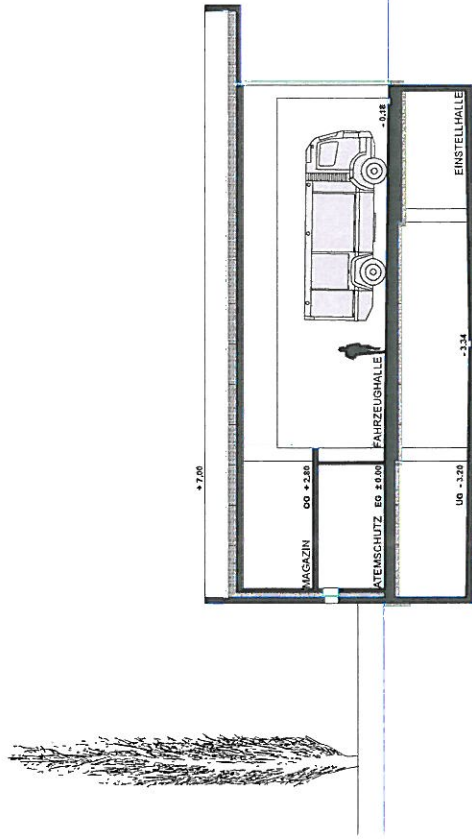


SÜDFASADE

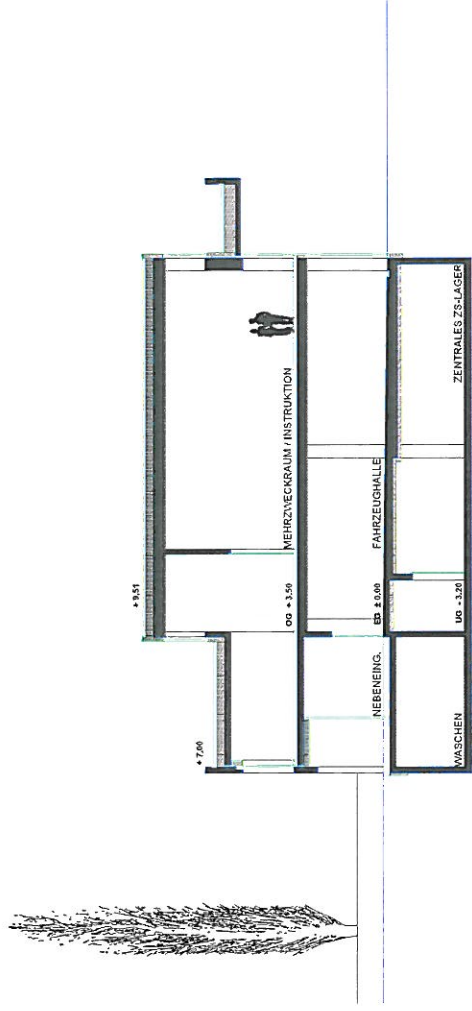


NORDFASADE

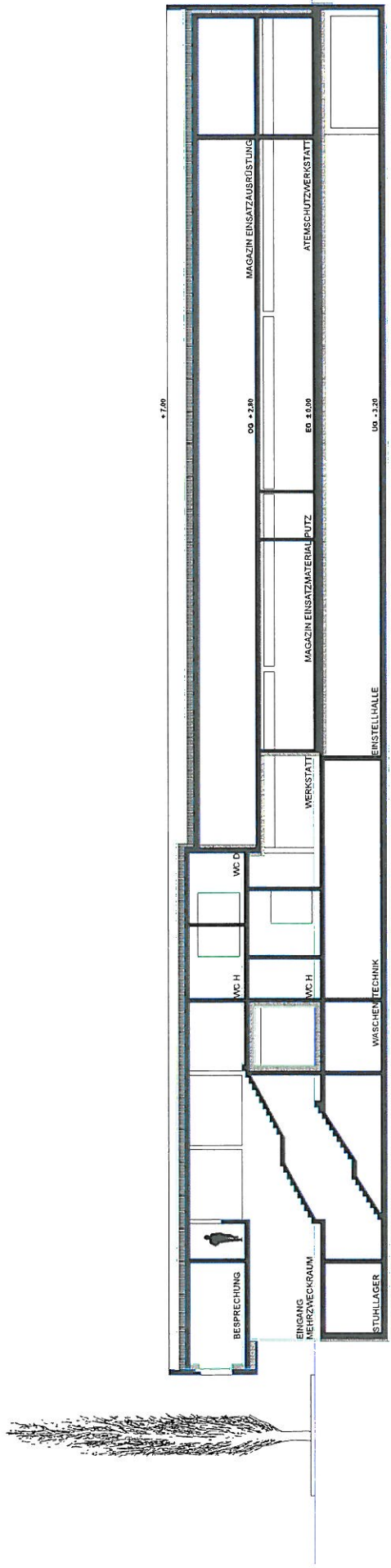




SCHNITT 1-1

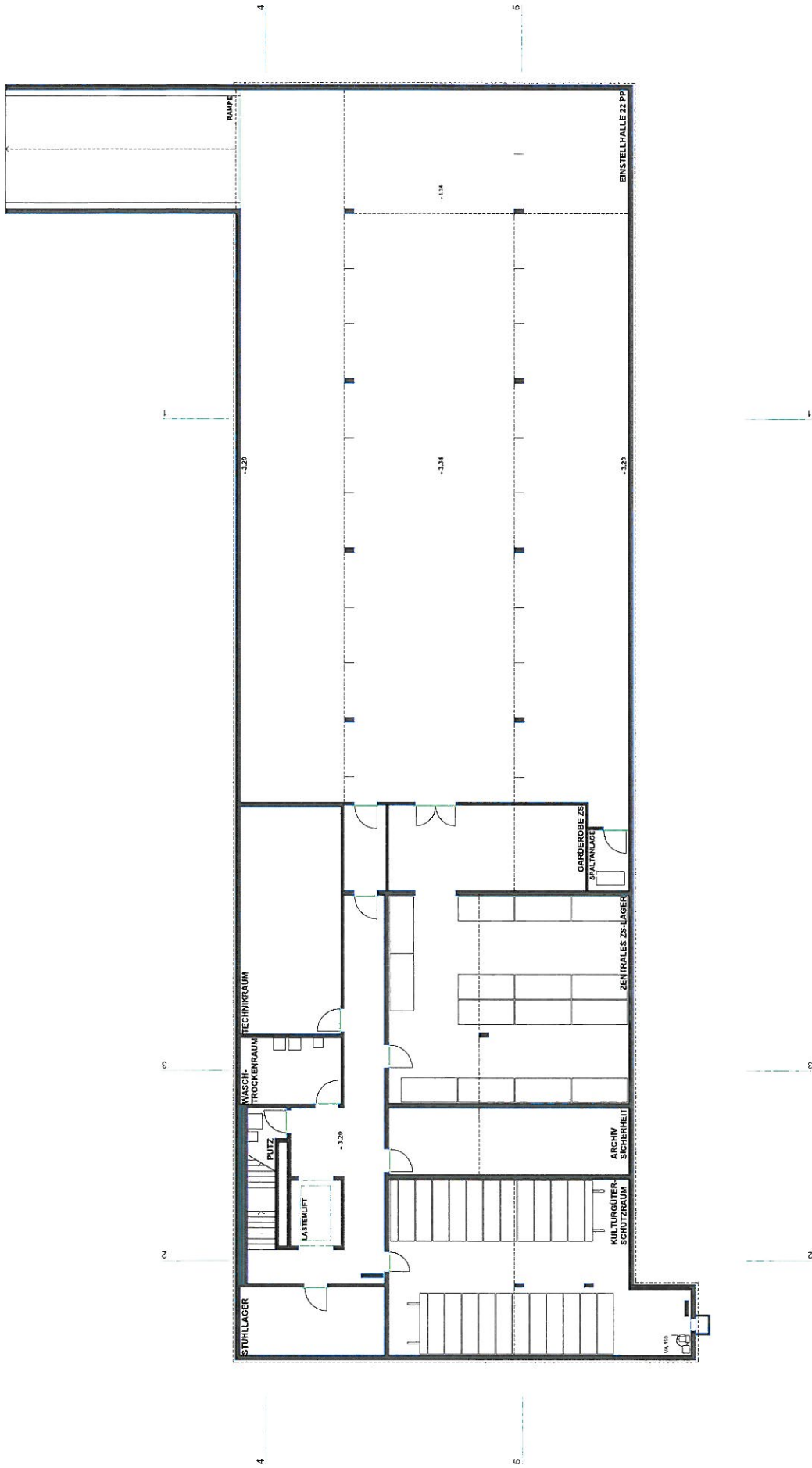


SCHNITT 3-3

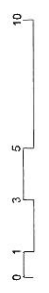


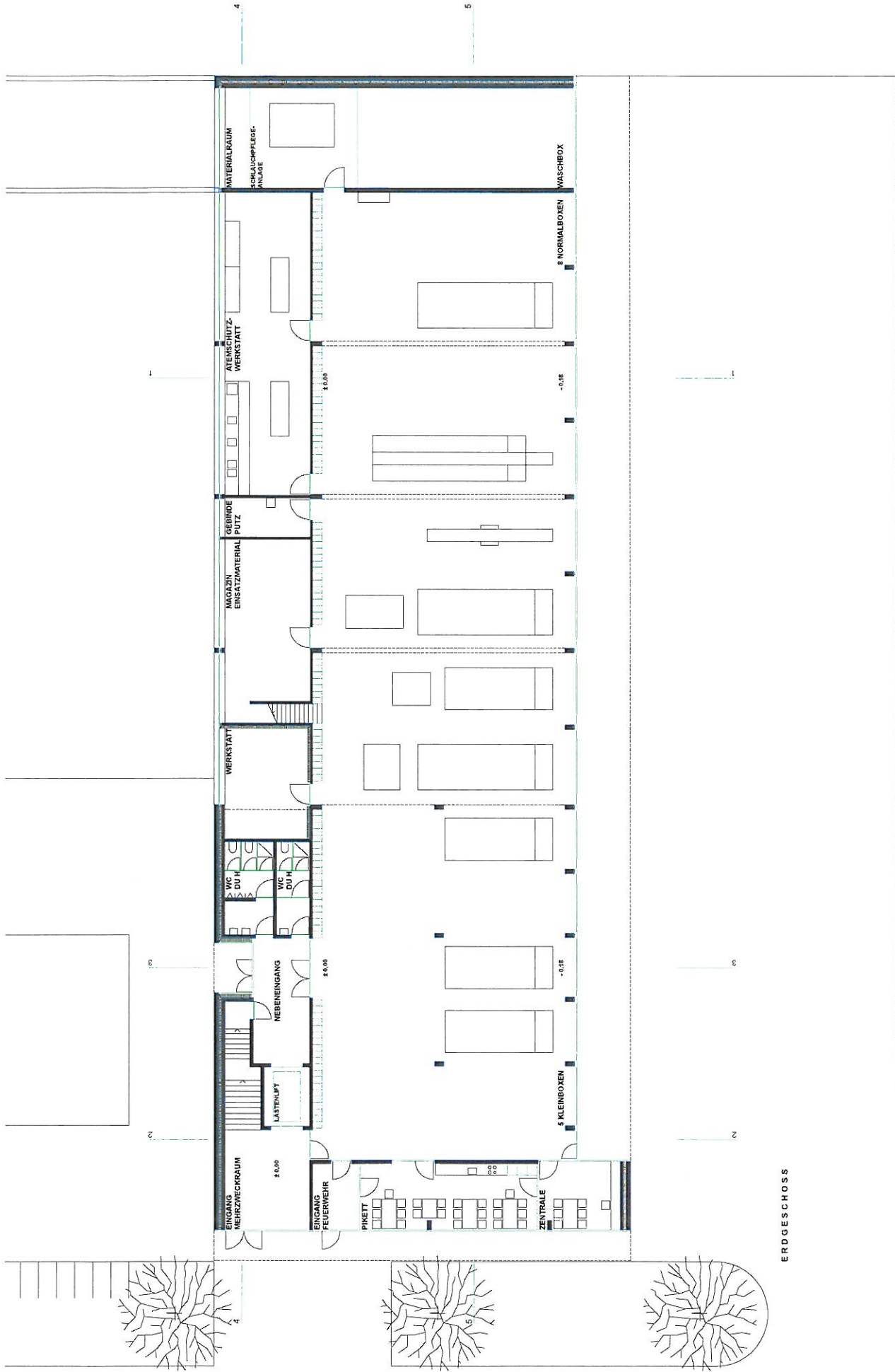
SCHNITT 4-4





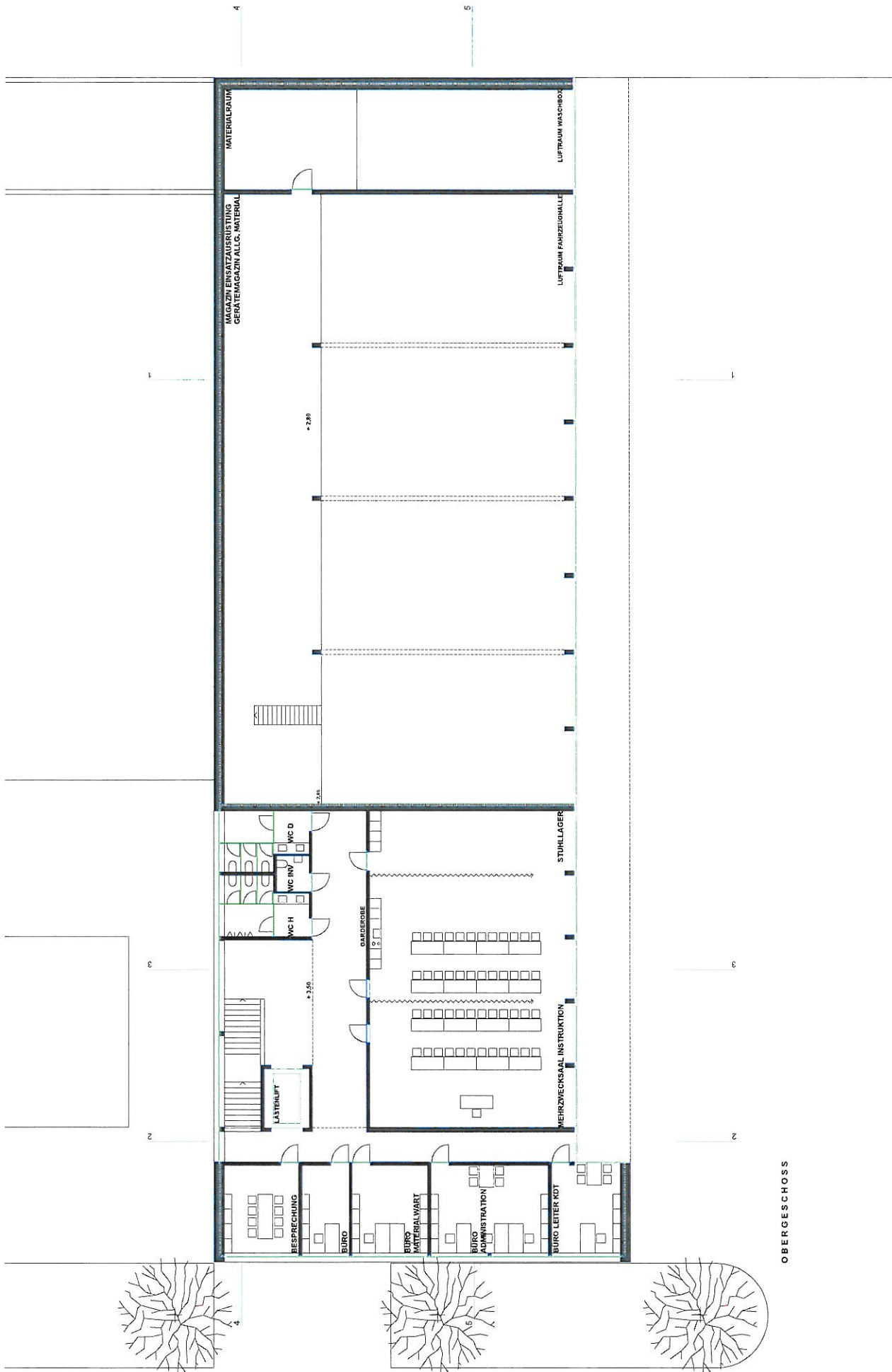
UNTERGESCHOSS





ERDGESCHOSS

NEUBAU FEUERWEHRDEPOT LANGFELD 9200 GOSSAU



OBERGESCHOSS

NEUBAU FEUERWEHRDEPOT LANGFELD 9200 GOSSAU