

**Urnenabstimmung**  
vom 29. November 2020

Die Akten sind ab sofort unter [www.kuesnacht.ch/abstimmungen](http://www.kuesnacht.ch/abstimmungen) abrufbar oder können im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei) eingesehen werden:  
Mo bis Fr von 08.00 bis 11.30 Uhr und 13.30 bis 16.30 Uhr (Montag: bis 18.00 Uhr);  
ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (T 044 913 11 35).

1    **Neubau Feuerwehrgebäude / Genehmigung Baukredit**

4

---

## Neubau Feuerwehrgebäude / Genehmigung Baukredit

---

### Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet zur Abstimmung an der Urne folgenden Antrag:

**Wollen Sie dem Kredit von Fr. 12'065'000.– inkl. MWST (bei einer Kostengenauigkeit von +/-10%, zuzüglich Bauteuerung) für das Projekt "Neubau Feuerwehrgebäude" zustimmen, welches einen Ersatzneubau für die bestehenden Gebäude der Feuerwehr umfasst?**

### Weisung

#### Das Wichtigste in Kürze

Die Liegenschaft an der Alten Landstrasse 139 wurde 1936 gebaut und ist das älteste Feuerwehrgebäude im Kanton Zürich. In den Nebengebäuden an der Alten Landstrasse 143a und 143b sind Fahrzeuge und Material für die Feuerwehr und die Zivilschutzorganisation eingestellt bzw. eingelagert. 1975 wurden letztmals kleinere Anpassungen und Erweiterungen an den Gebäuden vorgenommen. Seither wurden in die drei Liegenschaften keine bedeutenden Investitionen mehr getätigt.

Der bestehende Standort des Feuerwehrlokals liegt aus einsatztaktischen Überlegungen hervorragend. Die im Konzept Feuerwehr 2020 von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich zwingend vorgeschriebenen Ausrückzeiten können dadurch jederzeit gewährleistet werden. Eine funktionierende und zeitgemässe Infrastruktur der Feuerwehr ist unabdingbar, um die Sicherheit von Mensch, Tier, Umwelt und Sachwerten zu gewährleisten. Mit der heutigen Gebäudeinfrastruktur ist dies nicht mehr sichergestellt. Es bestehen zudem erhebliche Mängel bezüglich Brandschutz und Statik. Deshalb ist ein Ersatzneubau zwingend erforderlich.

Der Neubau des Feuerwehrgebäudes gewährleistet einen sicheren und den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Betrieb, erhöht mit attraktiven Arbeitsbedingungen die Einsatzbereitschaft und Motivation der Angehörigen der Feuerwehr und fördert den Nachwuchs. Das vorliegende Bauprojekt Neubau Feuerwehrgebäude umfasst neben den erforderlichen Räumlichkeiten für die Feuerwehr eine Tiefgarage für 22 Fahrzeuge, einen Theorieraum und im Obergeschoss zwei 4.5-Zimmerwohnungen.

Für die Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag bewilligte die Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2018 einen Projektierungskredit von Fr. 590'000.– und der Gemeinderat am 6. November 2019 einen Nachtragskredit von Fr. 235'000.–.

Die Gesamtkosten betragen Fr. 12'065'000.– inkl. MWST (Fr. 12'890'000.– abzüglich der bereits bewilligten Projektkosten von Fr. 825'000.–). Eine Subventionszusicherung der GVZ liegt vor. Zusätzlich sind Energie-Förderbeiträge zu erwarten. Der Kredit beinhaltet eine Kostengenauigkeit von +/- 10% und erhöht sich um die Mehrkosten, welche allenfalls aufgrund der Bauteuerung seit der Erstellung des Kostenvoranschlags im Februar 2020 entstehen.

## 1. Ausgangslage

Das Feuerwehrgebäude an der Alten Landstrasse 139 wurde 1936 gebaut. In den Nebengebäuden Alte Landstrasse 143a und 143b sind Fahrzeuge und Material für die Feuerwehr und die Zivilschutzorganisation eingestellt bzw. eingelagert. Die Liegenschaften befinden sich auf den Parzellen Kat.-Nr. 12105 und 12106. Sie sind dem Verwaltungsvermögen zugewiesen und liegen in der Zone für öffentliche Bauten. Neben den Räumlichkeiten, welche der Feuerwehr und dem Zivilschutz zur Verfügung stehen, befinden sich drei einfach ausgestattete Wohnungen im Feuerwehrgebäude Alte Landstrasse 139. Gegen Norden hin grenzt die Liegenschaft an das Polizeigebäude und das ebenfalls im Besitz der Gemeinde stehende Einfamilienhaus Alte Landstrasse 135/137. Diese Liegenschaften befinden sich auf der Parzelle Kat.-Nr. 11497. Im Osten liegt direkt daran anschliessend die der Freihaltezone zugewiesene «Zwingliwiese». 1975 wurden letztmals kleinere Anpassungen und Erweiterungen an den Gebäuden vorgenommen. Seither wurden keine bedeutenden Investitionen mehr in die drei Liegenschaften der Feuerwehr getätigt.

Eine Analyse der baulichen Substanz ergab, dass die bestehende Infrastruktur hinsichtlich der Anforderungen der Feuerwehr an einen zeitgemässen und sicheren Betrieb sowie der Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften nicht mehr entspricht. Zudem bestehen erhebliche Mängel bezüglich Brandschutz und Statik.



Abb.: Luftbild der Gebäude der Feuerwehr an der alten Landstrasse

Eine funktionierende und zeitgemässe Infrastruktur ist für den Betrieb der Feuerwehr unabdingbar, um die Sicherheit von Mensch, Tier, Umwelt und Sachwerten zu gewährleisten. Mit der heutigen Gebäudeinfrastruktur ist das nicht mehr sichergestellt.

Der Standort des Feuerwehrlokals an der Alten Landstrasse 139 liegt aus einsatztaktischen Überlegungen hervorragend. Die im Konzept Feuerwehr 2020 von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) zwingend vorgeschriebenen Ausrückzeiten können dadurch jederzeit gewährleistet werden.

Am 20. April 2016 erteilte der Gemeinderat die für die Ausarbeitung eines Vorprojekts mit Kostenschätzung erforderliche Planungsbewilligung für einen Ersatzneubau. Für die Durchführung eines Studienauftrags im selektiven Verfahren bewilligte der Gemeinderat einen Kredit von Fr. 200'000.–.

Die Gemeindeversammlung bewilligte am 3. Dezember 2018 für die Ausarbeitung eines Bauprojekts für den Neubau eines Feuerwehrgebäudes einen Projektierungskredit von Fr. 590'000.–. Grundlage für diesen Projektierungskredit war das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt «Vigile(s)» des Generalplanerteams moos giuliani herrmann architekten, Andelfingen, mit den damals geschätzten Baukosten von Fr. 7'200'000.– bei einem Genauigkeitsgrad von +/- 25%. Im Verlauf der Projektierung zeigte sich, dass die zu erwartenden Baukosten um einiges höher liegen. Der Gemeinderat nahm dies im September 2019 zur Kenntnis. Dabei wurden die Gründe für die Abweichungen zwischen den Berechnungen für den Studienauftrag und denjenigen betreffend das Vorprojekt dargelegt: Insbesondere wurden durch den damaligen Kostenplaner die Haustechnikkosten zu optimistisch geschätzt, einzelne Positionen des Baukostenplans nicht vollständig abgebildet und zusätzliche Bestellungen getätigt (Bau der Tiefgarage für höhere und breitere Betriebsfahrzeuge, Einbau eines Personenlifts, einer Photovoltaikanlage sowie einer Brandmeldeanlage). Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 6. November 2019 wurden die Kosten des überarbeiteten Bauprojekts und die daraus resultierenden erhöhten Projektierungskosten präsentiert. Der Gemeinderat bewilligte deshalb einen Nachtragskredit für die Projektierung in der Höhe von Fr. 235'000.–.

## **2. Bauprojekt**

Das Projekt besteht aus einem winkelförmigen Baukörper. Durch diese Anordnung entsteht eine hofartige Wirkung. Im Erdgeschoss sind Fahrzeughallen, Waschbox, Werkstatt, Einsatzzentrale sowie Garderoben- und Retablierungsräume angeordnet. Das Untergeschoss beherbergt weitere Infrastruktur- sowie Lagerräume für die Feuerwehr und eine Tiefgarage für insgesamt 22 Fahrzeuge. Die Tiefgarage wurde so konzipiert, dass sie mit Personenwagen und auch mit Materialtransportfahrzeugen der Feuerwehr oder der Polizei befahren werden kann. Im Zwischengeschoss befinden sich die Büros für das Feuerwehrkommando und Materialwarte sowie ein Theorieraum, welcher auch für weitere Interessengruppen (Gemeindeverwaltung, Vereine etc.) zugänglich und bei entsprechender Nachfrage über ein Reservationssystem buchbar sein wird. Zusätzlich befinden sich im Obergeschoss zwei 4,5-Zimmerwohnungen.

Die Tiefgaragenabfahrt befindet sich ostseitig am Gebäude und angrenzend an die Zwingliwiese. Für die erstausrückenden Angehörigen der Feuerwehr befinden sich entlang der Südfassade zehn halbgedeckte Parkplätze. Der Zugang zum Gebäude liegt ebenfalls an der Südfassade.

Das gesamte Dach des Feuerwehrgebäudes wird mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet. Somit produzieren sämtliche Dachflächen, auch jene der Hauptsonnenrichtung abgeneigten, ganzjährig Elektrizität. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch ein Erdsonden-Wärmepumpen-System. Beide Energieerzeugungen entsprechen dem kommunalen Energieplan (ergänzende Gebietsausscheidung: Eignungsgebiet für erneuerbare Energien).

Der geplante Bau fügt sich gut in die bestehende Bebauungssituation ein. Er überzeugt funktional und ortsbaulich. Das Bauprojekt wurde am 14. Juli 2020 mit Auflagen baurechtlich bewilligt. Die Baubewilligung ist rechtskräftig.

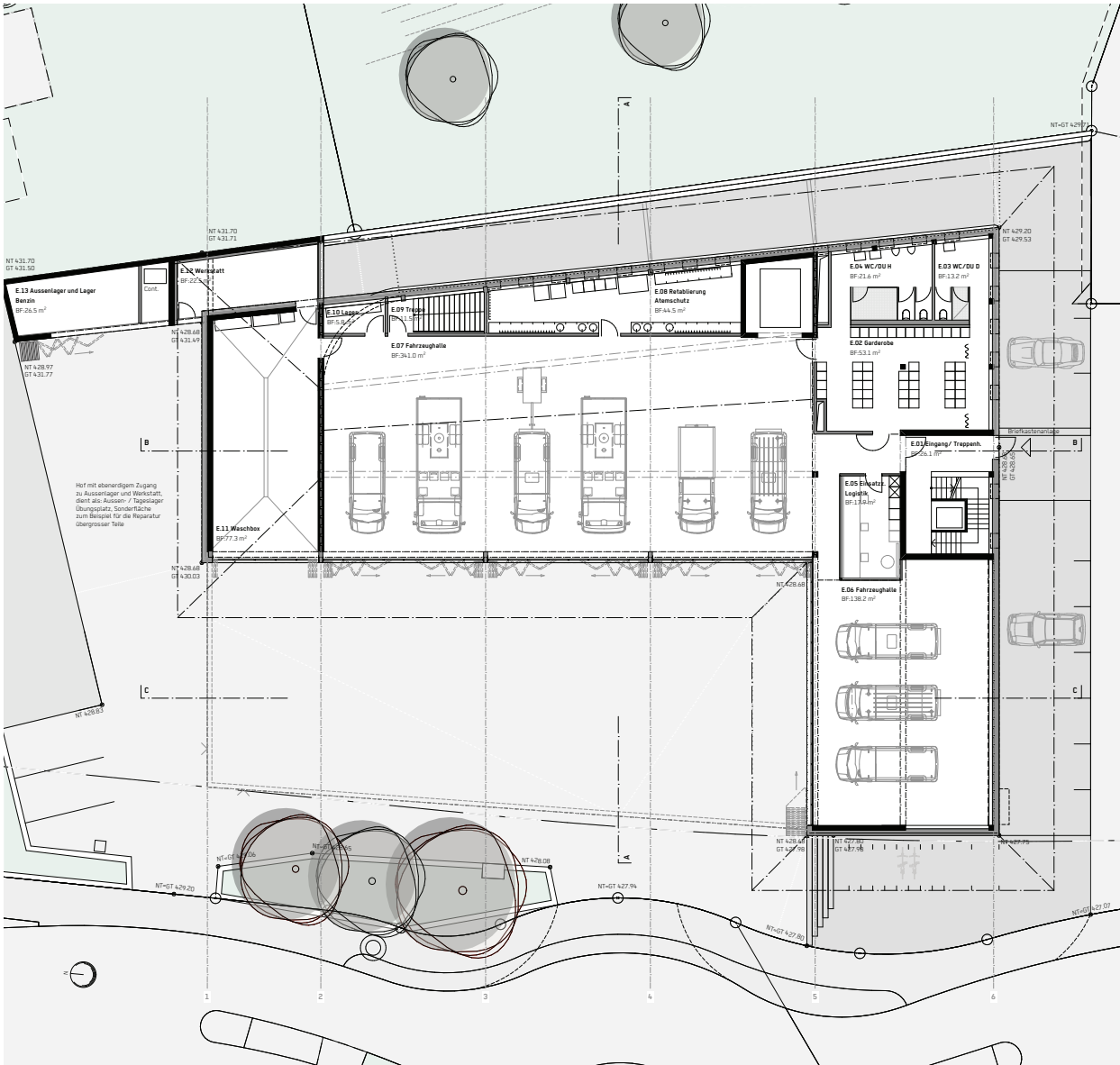


Abb.: Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung

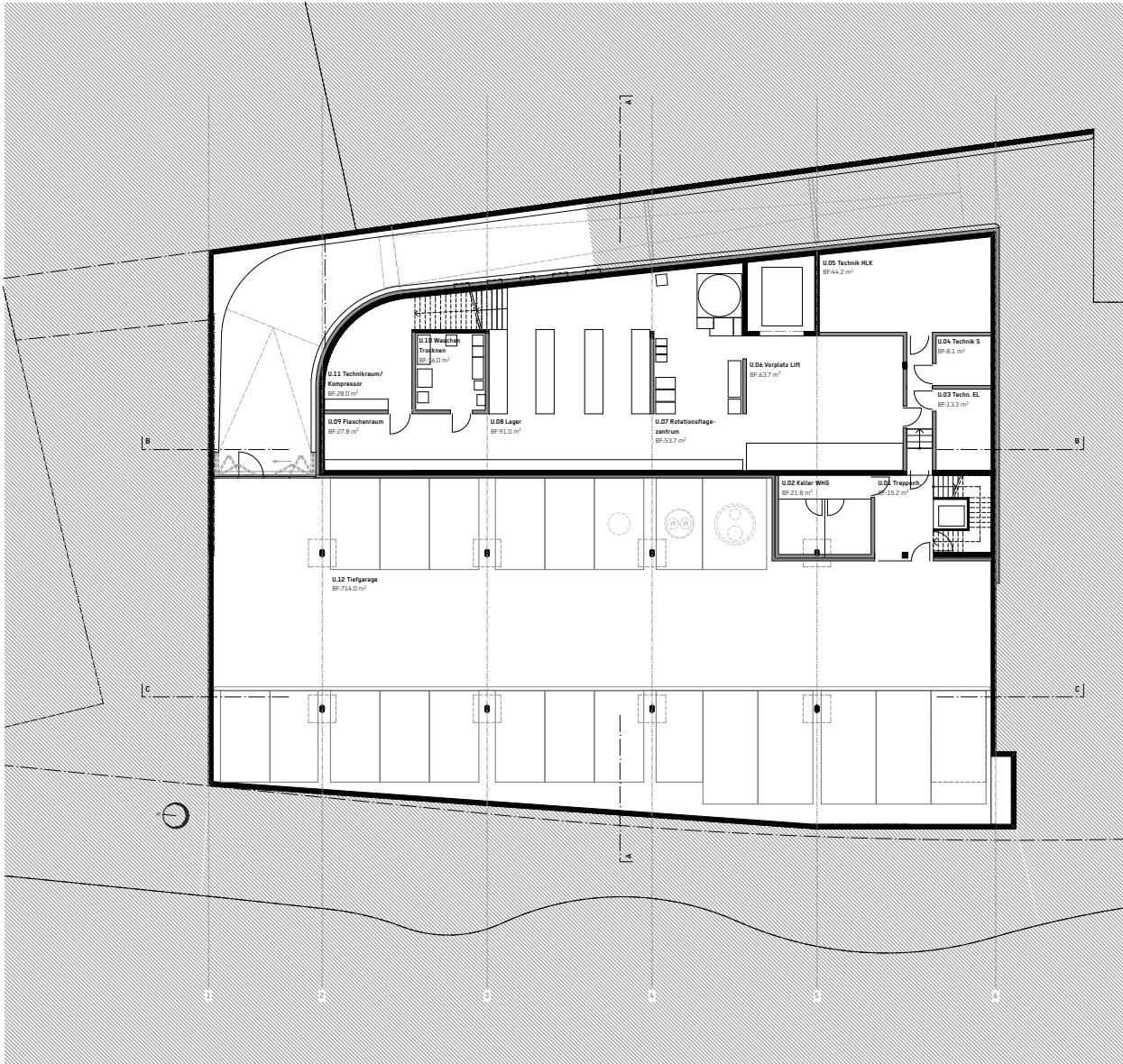


Abb.: Grundriss Untergeschoss, Lagerräume Feuerwehr und Tiefgarage



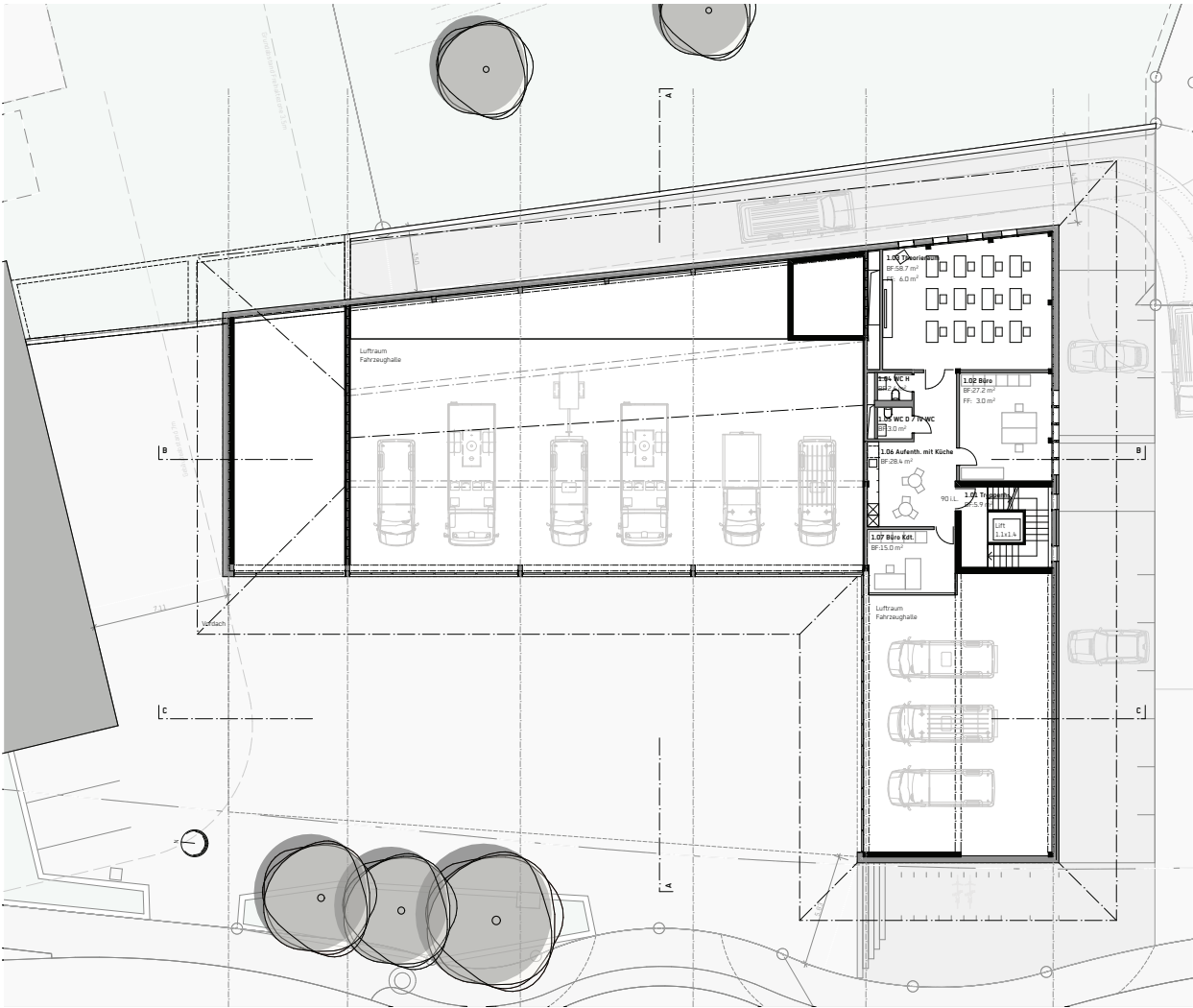


Abb.: Grundriss Zwischengeschoss

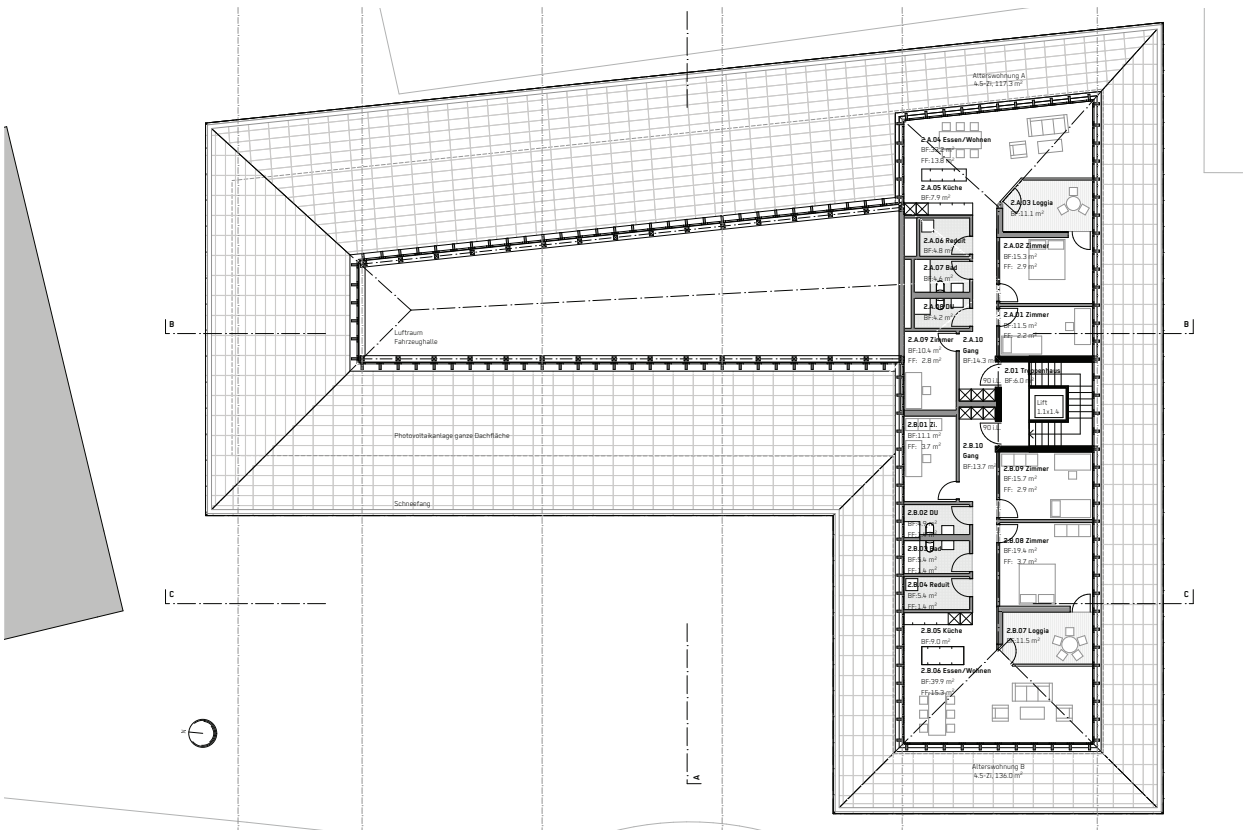


Abb.: Grundriss Obergeschoss mit Dachaufsicht

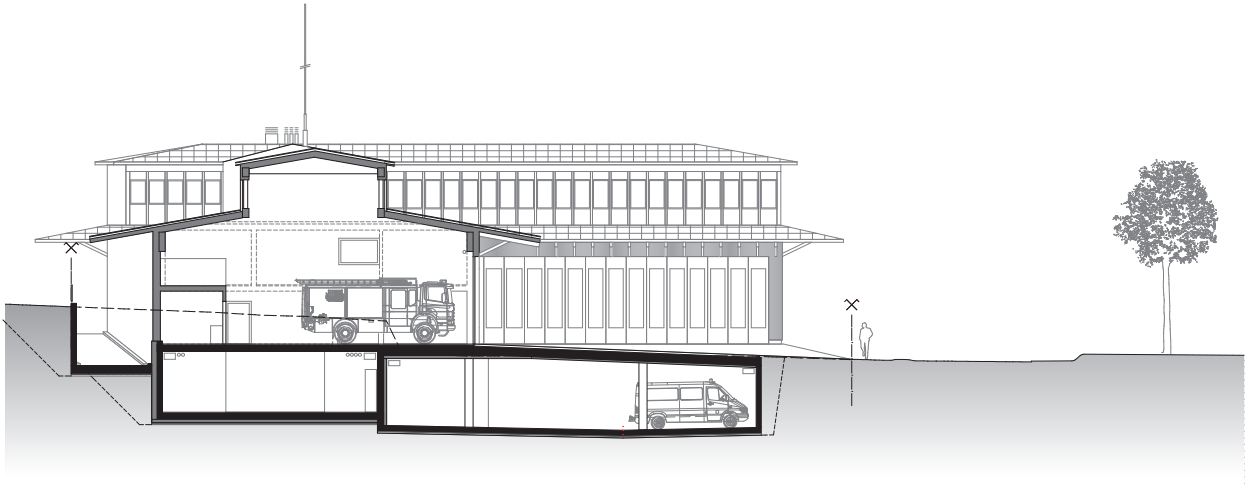


Abb.: Querschnitt durch Fahrzeughalle und Tiefgarage

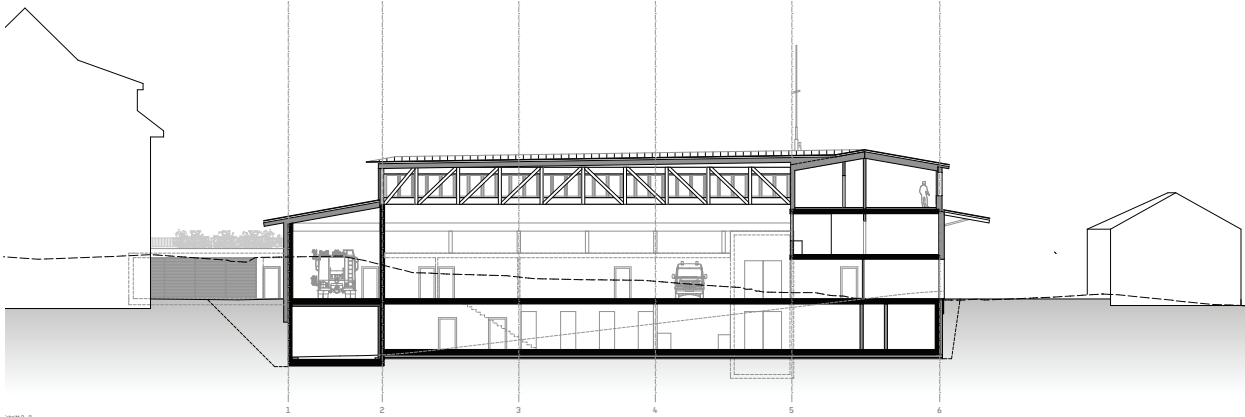


Abb.: Längsschnitt durch Fahrzeughalle und Waschbox sowie Lagerräume UG

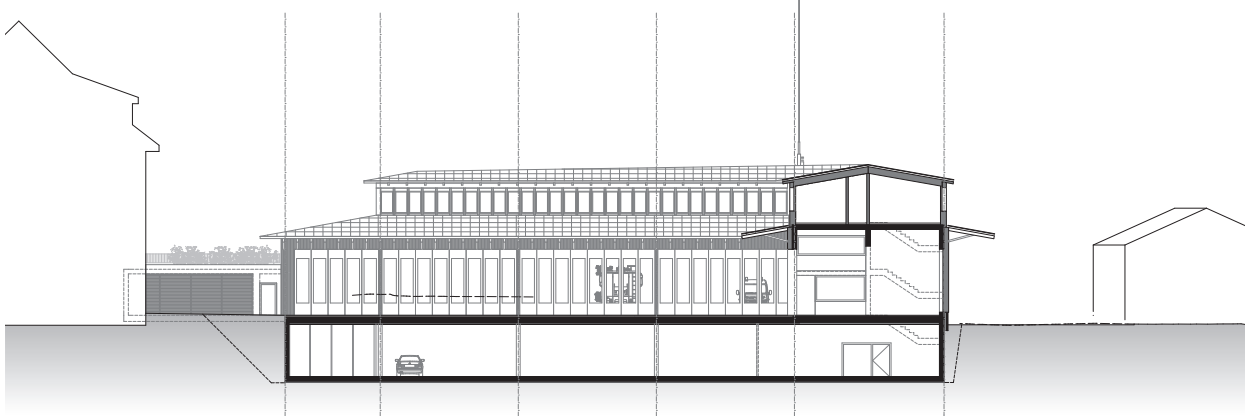


Abb.: Längsschnitt durch Vorplatz und kleine Fahrzeughalle und Tiefgarage

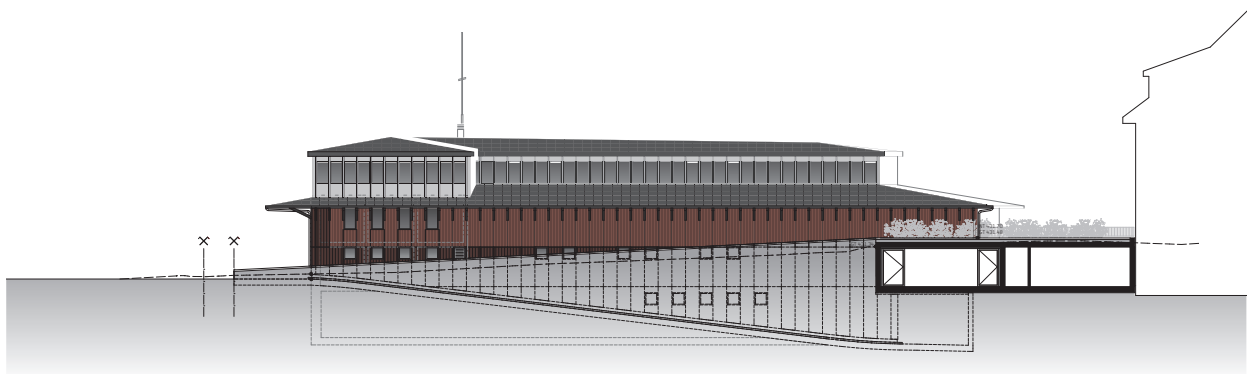
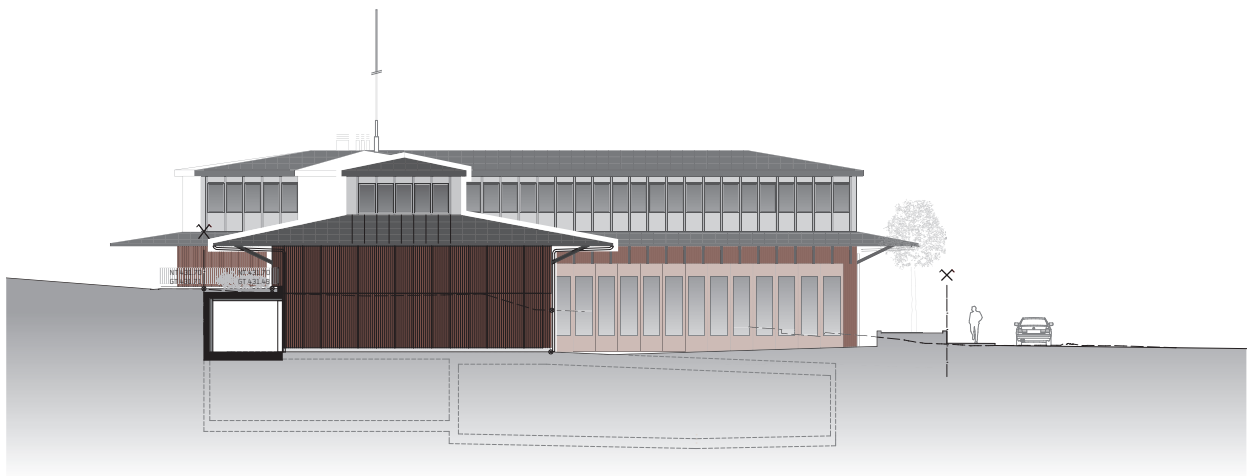
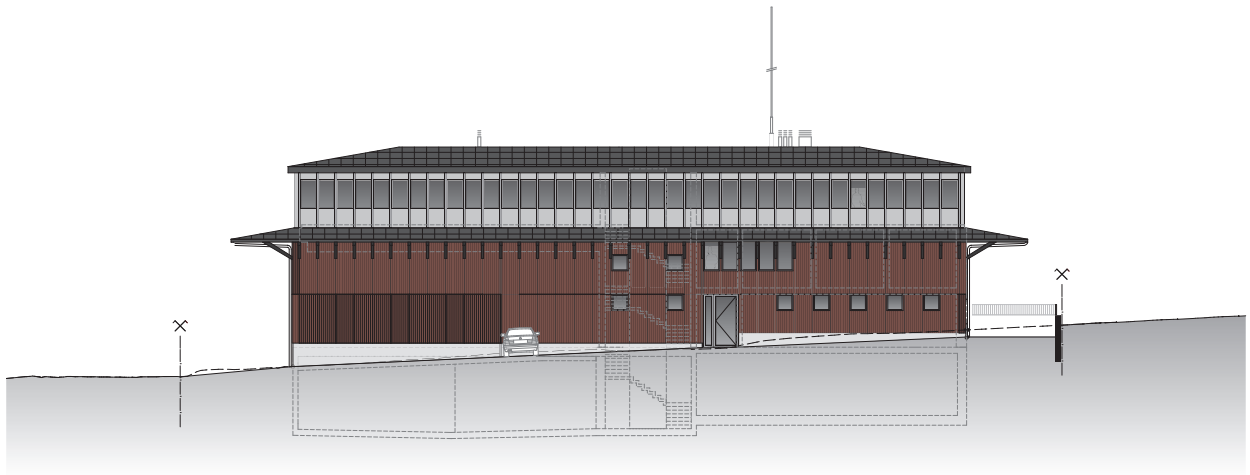
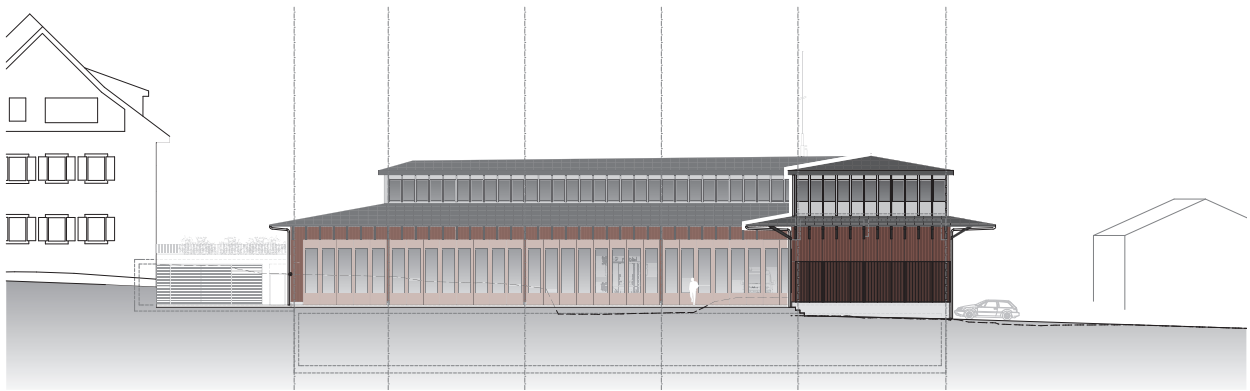


Abb.: Westfassade, Südfassade, Nordfassade, Ostfassade (von oben nach unten)



Abb.: Aussenvisualisierung Feuerwehrgebäude Strassenansicht



Abb.: Innenvisualisierung Fahrzeughalle Feuerwehrgebäude

### 3. Baukosten

Die Gesamtbaukosten betragen gerundet Fr. 12'890'000.– inklusive MWST bei einem Genauigkeitsgrad von +/- 10%. Die Kosten gliedern sich wie folgt:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	725'000.–
BKP 2 Gebäude	Fr.	7'760'000.–
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	235'000.–
BKP 4 Umgebung	Fr.	350'000.–
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	515'000.–
BKP 6 Honorare	Fr.	2'405'000.–
BKP 9 Ausstattung	Fr.	245'000.–
<b>Zwischentotal KV vom 21.02.2020</b>	<b>Fr.</b>	<b>12'235'000.–</b>
Kosten Auflagenerfüllung Baubewilligung	Fr.	85'000.–
Kosten Provisorium	Fr.	370'000.–
Reserve/Unvorhergesehenes	Fr.	200'000.–
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>12'890'000.–</b>
Abzgl. bewilligter Projektierungskredite:		
GV-Beschluss vom 3. Dezember 2018	Fr.	-590'000.–
GR-Beschluss vom 6. November 2019	Fr.	-235'000.–
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>12'065'000.–</b>

#### Subvention GVZ / Förderbeiträge

Die GVZ subventioniert bei Feuerwehrneubauten die zum Betrieb der Feuerwehr gehörigen Bauteile mit 10%. Basierend auf dem aktuellen Projektstand liegt eine Subventionszusicherung in der Höhe von rund Fr. 400'000.– vor. Zurzeit wird die Berechtigung an Fördermitteln abgeklärt. Da die genauen Förderbeiträge Dritter letztlich von den Baukosten abhängen und noch nicht abschliessend bekannt sind, hat die Kreditbewilligung brutto zu erfolgen.

#### Kostenstand / Teuerung

Der Kostenvoranschlag vom 21. Februar 2020 basiert auf dem Indexstand vom Oktober 2019. Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags beträgt +/- 10% der Gesamtbaukosten. Der Kredit erhöht sich um die teuerungsbereinigten Mehrkosten, die zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags und der Bauvollendung entstehen. Für die Teuerungsberechnung gilt der Schweizerische Baupreisindex Region Zürich.

#### 4. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten werden gestützt auf die kantonale Gemeindeverordnung ausgewiesen.

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) sind die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen nach dem Mindeststandard gemäss § 30 der Gemeindeverordnung (VGG) berechnet worden. Für die kalkulatorische Verzinsung wird mit einem Zinssatz von 1.25% gerechnet (entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen).

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Kosten in Fr.	Abschreibung / Jahr in Fr.
Hochbauten inkl. Auflagenerfüllung und Reserven	33	12'410'000.-	376'061.-
Betriebseinrichtung / Ausstattung	8	480'000.-	60'000.-
<b>Total</b>		<b>12'890'000.-</b>	<b>436'061.-</b>
Kalkulatorische Verzinsung (1.25% der Investitionssumme)			161'125.-
<b>Total Kapitalfolgekosten (pro Betriebsjahr)</b>			<b>597'186.-</b>

Es entstehen keine zusätzlichen Personalkosten. Der Betrieb der Feuerwehr kann mit dem bestehenden Personal gewährleistet werden.

#### 5. Termine

Es ist geplant, mit den Abbrucharbeiten und anschliessenden Aushubarbeiten im Frühjahr 2021 zu beginnen. Die Fertigstellung und der Bezug des neuen Feuerwehrgebäudes sind Anfang 2023 geplant.

#### Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Baukredit für den Neubau des Feuerwehrgebäudes zu bewilligen. Der Neubau des Feuerwehrgebäudes garantiert für die nächsten Jahrzehnte einen optimalen Feuerwehriebetrieb und eine funktionierende und zeitgemässe Infrastruktur, um die Sicherheit von Mensch, Tier, Umwelt und Sachwerten weiterhin zu gewährleisten. Zudem erhöht ein Neubau mit attraktiven Arbeitsbedingungen die Motivation der Angehörigen der Feuerwehr und unterstützt die Förderung des Nachwuchses an freiwilligen Feuerwehrleuten.

## **6. Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

### **Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission**

Die RPK hat zur Kenntnis genommen, dass der Baukredit mit Fr. 12.1 Mio. (+/-10%) deutlich höher ist als die 2018 geschätzten Investitionskosten von Fr. 7.2 Mio (+/-25%). Sie hat dies zum Anlass genommen, den zuständigen Gemeinderat und den Bauherrenberater zu befragen. Die Verantwortlichen konnten die Gründe für die Kostensteigerung im Einzelnen nachvollziehbar erklären. Die RPK empfiehlt Zustimmung zum Geschäft.

Küsnacht, im September 2020

Für den Gemeinderat

Markus Ernst  
Gemeindepräsident

Catrina Erb Pola  
Gemeindeschreiberin



Mit FSC-Zertifikat für vorbildliche Waldbewirtschaftung.

