

vom 5.12.2008

2. Bewilligen eines Projektierungskredites von Fr. 484'200.00 für die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbes für die Planung eines neuen Gemeindehauses
-

Referent: Gemeindepräsident, Bruno Walliser

BERICHT

Bereits in den Jahren 1988 bis 1991 wurden Planungsarbeiten für ein neues Gemeindehaus durchgeführt. Dieses Vorhaben musste jedoch infolge anderer Prioritäten auf unbestimmte Zeit hinausgeschoben werden.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung und Realisierung der „Vision Gries“ wurde dieses Thema wieder neu aufgenommen. Ab 2007 wurden die Detailplanungen vorangetrieben.

Der Gemeinderat hat als neuen Standort für ein Gemeindehaus die Ecke Zentral- und Feldhofstrasse bestimmt. Das für dieses Vorhaben benötigte Land der Reformierten Kirchgemeinde Volketswil wurde gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 22. Juni 2007 käuflich erworben.

Für die Planung des Neubaus wurde ein Projektteam, bestehend aus internen Mitarbeitern der Verwaltung und aus externen Fachberatern beauftragt, die notwendigen Unterlagen für die Bewilligung eines Projektierungskredites an einer Gemeindeversammlung zusammen zu stellen. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 22. Januar 2008 festgelegt, dass für die Planung und Realisierung eines solch grossen Projektes ein Gesamtleistungswettbewerb in zwei Stufen durch zu führen sei.

Bei dieser Wettbewerbsform werden zwei Beschaffungsarten kombiniert: der Projektwettbewerb und die Ausschreibung. Die Teilnehmer sind Teams, die sich aus Architekten und / oder Ingenieuren sowie Unternehmen zusammensetzen.

In der 1. Stufe werden in erster Linien die architektonischen Aspekte und in der zweiten im speziellen die Kostenseite beurteilt.

Ein Gesamtleistungswettbewerb (Wettbewerbsvariante gemäss Schweizerischen Ingenieur und Architektenverein (SIA) hat für den Bauherrn folgende Vorteile:

- Die Risiken der Kosten und Termine liegen beim Totalunternehmer
- Es gibt nur einen Garantieverantwortlichen
- Die zum Teil sehr aufwendigen Submissionsverfahren entfallen teilweise oder ganz

vom 5.12.2008

Planungsarbeiten

Das eingesetzte Projektteam erarbeitete folgende Grundlagen:

- Erheben des erforderlichen Raumbedarfs
- Erstellen eines Energie- und Sicherheitskonzeptes
- Erstellen einer Kostenschätzung für den Bau des neuen Gemeindehauses
- Erheben der Kosten für die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbes in zwei Stufen
- Aufzeigen der Möglichkeiten für die Durchführung des Wettbewerbes
- Regelmässige Information des Gemeinderates

Innerhalb der laufenden Arbeiten hat der Gemeinderat auf die konkrete Anfrage einer Bank bestimmt, dass der dafür erforderliche Raumbedarf in die Gesamtplanung mit einzubeziehen ist. Dadurch kann die zur Verfügung stehende Parzelle besser ausgenutzt und der attraktive Standort durch die gegenseitig entstehenden Synergien aufgewertet werden.

Erarbeitete Parameter für die Planung

Geschossfläche (GF = 100 %)	8'660 m ²
Nutzfläche (NF = 70 %)	6'062 m ²
Hauptnutzfläche (HNF = 65 %)	4'062 m ²
Hauptnutzfläche nur Verwaltung	2'407 m ²
Durchschnittliche Raumhöhe	3,50 m
Gesamtvolumen	30'000 m ³
Baustandard	Minergie P
Heizenergie	Abwärme Kanalisation oder Grundwasserwärme-Pumpe
Drittmietler/in	Bankinstitut
Weitere Mieter/Nutzer	Kantonspolizei Schulsekretariat Amt für Jugend und Betreuung Friedensrichter Hauswart-Wohnung

Gesamter Raumbedarf

Es ergeben sich folgende Flächen für die einzelnen Nutzungen:

Verwaltungsleitung/ Präsidialabteilung	440	m ²
Hochbau	184	m ²
Tiefbau, Werke	92	m ²
Liegenschaften, Raumvergabestelle	204	m ²

Auszug aus dem Protokoll
der Gemeindeversammlung

vom 5.12.2008

Finanzabteilung inkl. Steueramt	348	m ²
Sicherheitsabteilung inkl. Einwohnerkontrolle	535	m ²
Sozialabteilung	244	m ²
Gemeindeammann / Betreibungsamt	156	m ²
Gemeindebibliothek	480	m ²
Schulsekretariat, Pädagogische Beratungsstelle	336	m ²
Friedensrichter	48	m ²
Amt für Jugend- und Berufsberatung	156	m ²
Kantonspolizei	158	m ²
Drittmieterein (Bankinstitut)	400	m ²
Hauswart-Wohnung	125	m ²
Diverses (Lager, Technik usw.)	<u>156</u>	<u>m²</u>
Hauptnutzfläche (HNF)	4'062	m ²

Im Raumbedarf für das neue Gemeindeverwaltungsgebäude sind ein Dienstleistungsbetrieb (ein Bankinstitut), die neuen Räumlichkeiten für die Kantonspolizei, die Bibliothek, das Schulsekretariat, das Amt für Jugend- und Berufsberatung, der Friedensrichter und eine Wohnung eingerechnet.

Mieteinnahmen

Diese Mieter generieren in Zukunft für die Politische Gemeinde Volketswil Einnahmen. Geschätzte Mietzinseinnahmen pro Jahr (ohne Parkplätze):

Bankinstitut (Nutzfläche 400 m ²)	Fr.	105'000.00
Schulgemeinde (Nutzfläche 336 m ²)	Fr.	70'600.00
Amt für Jugend- und Berufsberatung (156 m ²)	Fr.	32'760.00
Wohnung (125 m ²)	Fr.	26'250.00
Kantonspolizei (Nutzfläche 158 m ²)	<u>Fr.</u>	<u>41'600.00</u>
Mietzinseinnahmen ca. pro Jahr	Fr.	276'210.00
Wegfall der Miete für die Bibliothek Im Zentrum (480 m ²)	Fr.	75'000.00

Stand der Arbeiten

Sämtliche Unterlagen, welche für die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbes benötigt werden, sind im Entwurf erstellt. Der Gemeinderat hat das Raumprogramm am 10. Juni 2008 verabschiedet.

vom 5.12.2008

Mutmassliche Bruttokosten

Der beigezogene Fachmann für die Bauökonomie hat einen Kostenvoranschlag erstellt. In diesem sind sämtliche, zum heutigen Zeitpunkt bekannten Kosten enthalten. Die Genauigkeit des Baukostenplans (BKP) beträgt +/- 15 %:

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
0	Grundstück	Fr. 3'140'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 442'000.00
2	Gebäude	Fr. 18'623'453.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 455'000.00
4	Umgebung	Fr. 4'289'229.00
5	Baunebenkosten	Fr. 647'100.00
6	Reserve	Fr. 1'222'839.00
8	Mehrwertsteuer	Fr. 2'097'356.00
9	Ausstattung	Fr. 957'000.00
Gesamtkosten		Fr. 31'873'977.00

Aufteilung der geschätzten Baukosten auf die einzelnen Bereiche

Werden die Gesamtkosten von Fr. 31'873'977.00 auf die einzelnen Bereiche und Mieter aufgeteilt, ergeben sich folgende Zahlen:

Verwaltung	Fr. 17'432'031.00
Bankinstitut	Fr. 1'814'893.00
Schulsekretariat	Fr. 1'603'151.00
Amt für Jugend- und Berufsberatung	Fr. 778'757.00
Kantonspolizei	Fr. 904'337.00
Gemeindebibliothek	Fr. 2'086'128.00
Hauswart-Wohnung	Fr. 535'468.00

Auszug aus dem Protokoll
der Gemeindeversammlung

vom 5.12.2008

Fahrzeugeinstellhalle	Fr. 1'889'541.00
Umgebung 1 (Bereich Gemeindehaus)	Fr. 2'420'388.00
Umgebung 2 (Bereich Dorfplatz)	<u>Fr. 2'409'284.00</u>
Gesamtkosten inkl. MWSt	Fr. 31'873'977.00

Die Kosten für ein Gemeindehaus ohne Fremdmieten, ohne Wohnung, ohne Bibliothek im gleichen Gebäude und der Umgebungsgestaltung kostet demnach:

Verwaltung	Fr. 17'432'031.00
Umgebung 1 (Bereich Gemeindehaus)	Fr. 2'420'388.00
Umgebung 2 (Bereich Dorfplatz)	<u>Fr. 2'409'284.00</u>
	Fr. 22'261'703.00

Projektierungskredit

Die Projektierungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Vorbereitung / Organisation	Fr. 60'000.00
- Entschädigung (Fach- und Sachexperten)	Fr. 30'000.00
- Entschädigung Teilnehmer (1. Stufe Fr. 210'000.00, 2. Stufe Fr. 90'000.00)	Fr. 300'000.00
- Modellbaukosten	Fr. 15'000.00
- Publikationskosten	Fr. 4'000.00
- Juryierung (Präqualifikation, Zwischenberichte, 2 x Beurteilung)	Fr. 8'000.00
- Allgemeine Nebenkosten ca. 2 % (Kopier- und Versandkosten usw.)	Fr. 10'000.00
- Öffentlichkeitsarbeit (Ausstellung, Presseinfo)	Fr. 10'000.00
- Reserve für Unvorhergesehenes	<u>Fr. 13'000.00</u>
Zwischentotal	Fr. 450'000.00
MWSt 7,6 % von Fr. 450'000.00	<u>Fr. 34'200.00</u>
Total Projektierungskosten	Fr. 484'200.00

Terminplan

Jan. bis Sept. 2009	Gesamtleistungswettbewerb 1. Stufe (Architektur)
Sept. bis Dez. 2009	Gesamtleistungswettbewerb 2. Stufe (Kosten / Termin)

Auszug aus dem Protokoll
der Gemeindeversammlung

vom 5.12.2008

Dezember 2009	Wahl des Projektes
Dez. 09 bis Dez. 2010	Durchführung Gestaltungsplanverfahren
Frühjahr 2011	vorberatende Gemeindeversammlung betreffend Baukredit neues Gemeindehaus
Herbst 2011	Urnenabstimmung Baukredit für das neue Gemeindehaus
Winter 2011	Baueingabe
Frühjahr 2012	Baubeginn
Winter 2013/14	Bezug neues Gemeindehaus

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den folgenden Beschluss zu fassen:

Auszug aus dem Protokoll
der Gemeindeversammlung

vom 5.12.2008

2. Bewilligen eines Projektierungskredites von Fr. 484'200.00 für die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbes für die Planung eines neuen Gemeindehauses
-

Die Gemeindeversammlung,
auf Antrag des Gemeinderates beschliesst:

1. Der Projektierungskredit von Fr. 484'200.00 für die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbes für die Planung eines neuen Gemeindehauses wird bewilligt.
2. Mitteilung an:
 - Projektteam neues Gemeindehaus
 - Sekretariat Gemeinderat
 - Finanzverwaltung
 - Liegenschaftenverwalter/A

**FÜR RICHTIGEN AUSZUG
GEMEINDERAT VOLKETSCH**

Bruno Walliser
Gemeindepräsident

Beat Grob
Gemeindeschreiber

vers.: 9.12.2008
lhz/ca