



Beschluss vom 12. August 2024

150 L2. Liegenschaften
L2.01.2 Liegenschaften, Gebäude, Grundstücke - Einzelne Objekte
Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude – Baukredit (Kommunale Abstimmungsvorlage)

Mit Beschluss-Nr. 237 vom 20. November 2023 hat der Gemeinderat eine Vorprojektierung angeordnet für die Realisierung eines kosteneffizienten Feuerwehr- und Werkgebäudes auf der künftigen Autobahnüberdeckung beim Gubristtunnelportal. Mit dem Vollzug dieser Projektierung wurde die ATP architekten ingenieure Zürich AG, Zürich, beauftragt. Diese Planung mit Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) ist nun abgeschlossen.

Gestützt auf Art. 10 Gemeindeordnung Weiningen unterstehen Kreditanträge von mehr als 3 Mio. Franken der obligatorischen Urnenabstimmung. Dementsprechend gilt es nun den Stimmberechtigten eine Abstimmungsvorlage zu unterbreiten.

Ausgangslage

Das heutige Feuerwehr- und Werkgebäude der Gemeinde Weiningen befindet sich an der Bachstrasse 8 in Weiningen-Dorf. Dieses Gebäude ist anfangs der 1930er-Jahre von der Schulgemeinde als Turnhalle konzipiert und erstellt worden. Allerdings führten die geringe Grösse sowie die schlechte Bauqualität dieser Baute dazu, dass der Turnbetrieb bereits nach wenigen Jahren wieder eingestellt werden musste. So wurde diese Liegenschaft im Jahr 1935 an die Politische Gemeinde veräussert. In der Folge stationierte man darin die Fahrzeuge, Gerätschaften und Materialien der Feuerwehr und der Gemeindewerke Weiningen. Aber abgesehen von einem kleinen Anbau sind seit mehr als 90 Jahren weder am Gebäude noch an dessen Substanz besondere Veränderungen vorgenommen worden. Dementsprechend präsentieren sich diese aktuell in einem äusserst maroden Zustand und halten der Erdbebensicherheit, welche ein Feuerwehrgebäude zwingend auszuweisen hat, in keiner Weise Stand.

Es ist offensichtlich, dass die gebräuchliche Lebens- und Nutzungsdauer eines Gebäudes bei dieser Baute bereits deutlich überschritten ist. Daher gilt es nun die Realisierung eines neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes ins Auge zu fassen, welches hinsichtlich Grösse, Sicherheit und Nutzungsqualität den aktuellen und künftigen Bedürfnissen zu genügen vermag.

Standort Autobahnüberdeckung beim Gubristtunnelportal

Stimmberechtigte und Behörden der Gemeinde Weiningen haben sich mit grossem Einsatz und nationaler Anerkennung dafür eingesetzt, dass die Autobahn beim Gubristtunnelportal im Zuge des gegenwärtigen Ausbaus der Nordumfahrung Zürich eine Überdeckung erhält. Im Rahmen einschlägiger Verhandlungen konnte sodann mit Bund und Kanton vereinbart werden, dass auf dieser Überdeckung ein kommunales Feuerwehr- und Werkgebäude gebaut werden darf. Obschon dieses Recht grundsätzlich unbefristet ist, drängt es sich aus finanziellen Gründen auf, die Erstellung eines solchen Kommunalgebäudes im Rahmen des Abschlusses des Nationalstrassenvorhabens per 2027 an die Hand zu nehmen. Ein Verzug würde eklatante und bezüglich ihres Umfangs derzeit noch nicht definierbare Mehrkosten verursachen.



Um diese Zielvorgabe zu erreichen, muss die Gemeinde gegenüber dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) bis Ende 2024 verbindlich mitteilen, ob sie ihr Bauvorhaben gleichzeitig mit den Abschlussarbeiten der Überdeckung ausführen will. Nur eine solche parallele Bauweise würde der Gemeinde die drohenden Mehrkosten ersparen.

Projekt

Unter Berücksichtigung der rechtsgültigen Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans "Gubristareal", ist für die Realisierung des angestrebten Feuerwehr- und Werkgebäudes mit Wertstoffsammelstelle ein Vorprojekt mit Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) erarbeitet worden. Die wichtigsten Erläuterungen zu dieser Planung lauten wie folgt:

Geometrie

Die Geometrie des geplanten Neubaus wird massgeblich vom Einflussbereich der sich präsentierenden Umgebung beeinflusst. Namentlich von Position und Richtung der Autobahn unter der Überdeckung, vom Tunnelschild als Abschluss der Überdeckung, von der Lage der Fuss- und Radwegpasserelle, von der Topografie des Chriesihogers sowie von der hofseitigen Erschliessung des bestehenden Gewerbehäuses.

Bauweise

Die Konstruktion der Gebäude erfolgt in Leichtbauweise mit Stahlträgern. Während die Nutzungen im Hauptgebäude längs des Chriesihogers teilweise auf zwei Geschosse verteilt sind, umfasst das Quergebäude entlang dem Tunnelschild lediglich reine Hallenbauten.

Nutzungen

Hauptgebäude:

Die räumliche Infrastruktur der Feuerwehr wird fast vollständig im Hauptgebäude untergebracht. Diese setzt sich zusammen aus einer Einstellhalle für Fahrzeuge und Anhänger, aus verschiedenartigen Technik- und Lagerräumen sowie aus Räumlichkeiten für Garderoben, Büro/Theoriesaal und Sanitäreinrichtungen (WC/Duschen).

Die ebenfalls grossmehrheitlich im Hauptbau angeordneten Flächen der Gemeindewerke umfassen eine Fahrzeugeinstellhalle, diverse Werkstatt- und Lagerräume, einen Warenaufzug, ein Verwaltungsbüro sowie Garderoben, Sanitäreinrichtungen und einen Aufenthaltsraum für die Werkarbeiter/innen.

Letztlich befindet sich im Hauptgebäude auch noch ein Fahrzeug-Waschraum sowie der Standort für das Wintersalzsilo.

Quergebäude:

Das Quergebäude wird zum einen als zusätzliche Einstellhalle für weitere Fahrzeuge und Anhänger der Feuerwehr und der Gemeindewerke genutzt. Zum anderen werden darin diverse Sammelcontainer für die Entsorgung verschiedener rezyklierbarer Abfallstoffe aufgestellt, welche nach einem noch festzulegenden Konzept für die hiesige Bevölkerung zugänglich sein wird.

Im Weiteren bietet das Quergebäude auch Platz für ein vorgefertigtes Wildmodul. Das Wildmodul dient sowohl als Kadaverstelle wie auch als Sezerraum für erlegtes sowie für Fallwild. Dieses wird zugunsten der interessierten Jagdgesellschaften errichtet, sofern sich diese verursachergerecht an der Amortisation der Erstellungskosten beteiligen.

Umgebung:

Auf der künftigen Autobahnüberdeckung steht nebst den Verkehrsflächen für den Betrieb von Gewerbehäuser, Feuerwehr, Werkhof und Wertstoffsammelstelle auch noch Platz für zahlreiche Parkplätze zur Verfügung. 13 von diesen Parkplätzen darf die Gemeinde für seine kommunalen Betriebe in Anspruch nehmen.

Dachlandschaft:

Das durchgehende Flachdach des Haupt- und Quergebäudes wird zwecks Bewerkstellung einer eigenen Stromproduktion zu einem grossen Teil mit Paneelen einer effizienten Photovoltaik-Anlage versehen. Eine extensive Begrünung ergänzt die Struktur des Daches.

Kosten

Die Ausgaben für dieses Vorhaben beziehen sich ausschliesslich auf die Baukosten. Die Inanspruchnahme der Autobahnüberdeckung als Bodengrundlage für dieses Neubauvorhaben erfolgt auf der Basis eines unentgeltlichen Baurechts, welches der Gemeinde gewährt wird als Gegenleistung für die Errichtung einer Fuss- und Radwegpasserelle entlang dem Tunnelschild am Ende der Überdeckung. Hierfür haben die Stimmberechtigten von Weiningen anlässlich der Urnenabstimmung vom 23. September 2018 einen Nettokredit von Fr. 3'517'000.— gutgeheissen. Diese Passerelle wird durch das ASTRA in jedem Fall, das heisst unabhängig vom Resultat über die jetzige Abstimmungsvorlage, zulasten der Gemeinde realisiert.

Die Gesamtkosten für die Realisierung des vorstehend beschriebenen Neubaus eines Feuerwehr- und Werkgebäudes mit Wertstoffsammelstelle belaufen sich gemäss einem im Juli 2024 ermittelten Stand auf brutto insgesamt Fr. 15'540'000.— ($\pm 10\%$). Nicht von diesen Bruttokosten abgezogen werden einstweilen Anteile von Baukosten, an welchen sich infolge gemeinsamer Erstellung von Anlagen und Bauteilen bei Schnittstellen mit dem Nationalstrassenvorhaben das ASTRA gegebenenfalls mitbeteiligt. Dabei geht es um einen geschätzten Beitrag im Umfang von rund Fr. 570'000.—, welcher jedoch noch nicht genau definiert und somit nicht abschliessend zugesichert worden ist.

Diese Bruttokosten werden mit Hinblick auf die Folgekostenberechnungen in folgende Bereiche aufgeteilt:

	Bruttobeträge	Anteile ASTRA (offen)
– Kosten Feuerwehrgebäude	Fr. 7'439'000.—	Fr. 279'000.—
– Kosten Werkgebäude	Fr. 5'738'000.—	Fr. 208'000.—
– Kosten Wertstoffsammelstelle	Fr. 2'237'000.—	Fr. 77'000.—
– Kosten Wildmodul	Fr. 126'000.—	Fr. 6'000.—

Folgekosten

Für die Ermittlung der Folgekosten gilt es vorab zuzuordnen, in welchem Ausmass die Ausgaben mittels Steuergeldern bzw. durch Gebühreneinnahmen zu finanzieren sind. Hierfür werden im Zusammenhang mit der jetzigen Kreditvorlage folgende Annahmen getroffen, wobei es dem Gemeinderat jederzeit vorbehalten ist, aufgrund neuer Kenntnisse oder als Folge aufsichtsrechtlicher Anordnungen abweichende Zuteilungen festzulegen:

Objekt	steuerfinanziert	gebührenfinanziert
– Feuerwehrgebäude	100%	0%
– Werkgebäude	40%	30% Wasser 25% Abwasser 5% Abfall
– Wertstoffsammelstelle	0%	100% Abfall
– Wildmodul	67%	33% Abfall

Gestützt auf diese Annahmen resultieren aus der Realisierung dieses Bauvorhabens nachstehend berechnete Folgekosten:

Folgekosten Feuerwehrgebäude (Bruttoausgabe Fr. 7'439'000.—)

– Kapitalfolgekosten	
- Abschreibung Betriebsgebäude (40 Jahre)	Fr. 185'975.—
- Darlehenszins (2.5%)	Fr. 185'975.—
– betriebliche Folgekosten	
- Sachaufwendungen Hochbauten (2%)	Fr. 148'780.—
– personelle Folgekosten	
- Hauswartung (Grundbesoldung 20 Stellen-% zuzüglich Versicherungen, Verwaltung usw.)	Fr. 27'000.—
<i>Total jährliche Folgekosten Feuerwehrgebäude</i>	
– zulasten ordentliche Steuern (100%)	Fr. 547'730.—

Folgekosten Werkgebäude (Bruttoausgabe Fr. 5'738'000.—)

– Kapitalfolgekosten	
- Abschreibung Werkhöfe (40 Jahre)	Fr. 143'450.—
- Darlehenszins (2.5%)	Fr. 143'450.—
– betriebliche Folgekosten	
- Sachaufwendungen Hochbauten (2%)	Fr. 114'760.—
– personelle Folgekosten	
- Hauswartung (Grundbesoldung 20 Stellen-% zuzüglich Versicherungen, Verwaltung usw.)	Fr. 27'000.—
<i>Total jährliche Folgekosten Werkgebäude</i>	
– zulasten ordentliche Steuern (40%)	Fr. 171'464.—
– zulasten Gebührenfinanzierung Wasser (30%)	Fr. 128'598.—
– zulasten Gebührenfinanzierung Abwasser (25%)	Fr. 107'165.—
– zulasten Gebührenfinanzierung Abfall (5%)	Fr. 21'433.—

Folgekosten Wertstoffsammelstelle (Bruttoausgabe Fr. 2'273'000.—)

– Kapitalfolgekosten	
- Abschreibung Werkhöfe (40 Jahre)	Fr. 56'825.—
- Darlehenszins (2.5%)	Fr. 56'825.—
– betriebliche Folgekosten	
- Sachaufwendungen Hochbauten (2%)	Fr. 45'460.—
– personelle Folgekosten	
- Sammelstellenwartung (Grundbesoldung 40 Stellen-% zuzüglich Versicherungen, Verwaltung usw.)	Fr. 45'000.—
<i>Total jährliche Folgekosten Wertstoffsammelstelle</i>	
– zulasten Gebührenfinanzierung Abfall (100%)	Fr. 204'110.—

Folgekosten Wildmodul (Bruttoausgabe Fr. 126'000.—)

– Kapitalfolgekosten	
- Abschreibung Betriebseinrichtung (20 Jahre)	Fr. 6'300.—
- Darlehenszins (2.5%)	Fr. 3'150.—
– betriebliche Folgekosten	
- Sachaufwendungen Ver-/Entsorgungsanlage (3.5%)	Fr. 4'410.—
<i>Total jährliche Folgekosten Wildmodul</i>	
– zulasten ordentliche Steuern bzw. Jagdgesellschaft (67%)	Fr. 9'286.—
– zulasten Gebührenfinanzierung Abfall (33%)	Fr. 4'574.—

Aus vorstehenden Berechnungen ergeben sich jährliche wiederkehrende Folgekosten von insgesamt Fr. 728'480.—, welche durch ordentliche Steuereinnahmen finanziert werden müssen. Dies entspricht einer jährlichen Belastung von aktuell 5.2 Steuerprozenten.

Die jährlichen Folgekosten zulasten der Spezialfinanzierung "Wasser" belaufen sich auf Fr. 128'598.—. Bemessen anhand der in den letzten fünf Jahren mit Gebühren verrechneten Wassermengen (Ø 366'000 m³), entsprechen diese Folgekosten einer Belastung der Wassergebühren im Umfang von rund 35 Rappen pro m³.

Die jährlichen Folgekosten zulasten der Spezialfinanzierung "Abwasser" belaufen sich auf Fr. 107'165.—. Bemessen anhand der in den letzten fünf Jahren mit Gebühren verrechneten Wassermengen (Ø 366'000 m³), entsprechen diese Folgekosten einer Belastung der Abwassergebühren im Umfang von rund 30 Rappen pro m³.

Die jährlichen Folgekosten zulasten der Spezialfinanzierung "Abfall" belaufen sich auf total Fr. 230'117.—. Bemessen anhand der aktuellen Zahl an zahlungspflichtigen Wohn- und Betriebseinheiten (rund 2'500), verursacht dies eine Erhöhung der jährlichen Grundgebühr von etwa Fr. 90.— pro Einheit. Zur Entlastung dieser Grundgebühr und unter Beachtung von Art. 12 Abs. 4 der kommunalen Abfallverordnung wäre es auch möglich, für die Inanspruchnahme der Wertstoffsammelstelle gegebenenfalls separate Benutzungsgebühren zu verrechnen. Hierüber müsste in dem noch festzulegenden Konzept ein Gebührentarif integriert werden, welches in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren zu genehmigen wäre.

Die Beteiligung des ASTRA an gemeinsame Bauteile sowie die Einnahmen bzw. Minderausgaben aus der durch die Photovoltaik-Anlage erzeugten Stromproduktion federn die vorstehend aufgeführten Folgekosten etwas ab.

Auswirkungen auf die Betriebe

Es gilt als Vorschrift, dass mit einem Kreditantrag auch die Folgekosten ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich jedoch um eine rein rechnerische Grösse des Gemeindehaushalts. Die vorstehenden Berechnungen nehmen allerdings keinen Bezug darauf, dass in Zukunft mit einem neuen Feuerwehr- und Werkgebäude viele Betriebsabläufe besser aufeinander abgestimmt und effizienter ausgestaltet werden können. Beispielsweise lassen sich mit den neuen Betriebsstrukturen zahlreiche Arbeitsstunden einsparen, welche aufgrund der aktuellen dezentralen Fahrzeug- und Materialhortung/-wartung aufgewendet werden müssen. Auch fallen diverse externe Kosten weg, welche heute aufgrund der mangelnden Infrastruktur in Kauf zu nehmen sind.

Antragstellung zuhanden der kommunalen Urnenabstimmung:

Da eine Frage für die Urnenabstimmung so ausformuliert werden muss, dass sie nur mit "Ja" oder "Nein" beantwortet werden kann, werden die der Abstimmungsfrage zu Grunde liegenden Anträge in dem den Abstimmungsunterlagen beizulegenden beleuchtenden Bericht detailliert dargelegt. Diese Anträge lauten wie folgt:

1. Dem vorliegenden Projekt vom 5. Juli 2024 betreffend Neubau eines Feuerwehr- und Werkgebäudes mit Wertstoffsammelstelle auf der neuen Autobahnüberdeckung beim Portal des Gubristtunnels in Weiningen-Dorf, wird zugestimmt.
2. Der für die Realisierung dieses Projekts benötigte Baukredit in der Höhe von brutto Fr. 15'540'000.— (± 10%) wird genehmigt. Die Summe dieses Kredits erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Entwicklung der Teuerung nach Baupreisindex zwischen Juli 2024 und der effektiven Ausführung der Bauarbeiten (Schweizerischer Baupreisindex Hochbau, Grossregion Zürich).
3. Der Gemeinderat Weiningen wird ermächtigt, die erforderlichen finanziellen Mittel zu beschaffen, notwendigerweise mittels Aufnahme von Krediten bei Finanzierungsinstituten.

Kenntnisnahmen

4. Die Stimmberechtigten nehmen davon Kenntnis, dass die Realisierung des beantragten Bauvorhabens jährliche Folgekosten im Umfang von Fr. 1'194'360.— verursacht, welche voraussichtlich wie folgt zu finanzieren sind:
 - Fr. 728'480.— zulasten der ordentlichen Steuern;
 - Fr. 128'598.— zulasten der Spezialfinanzierung "Wasser";
 - Fr. 107'165.— zulasten der Spezialfinanzierung "Abwasser";
 - Fr. 230'117.— zulasten der Spezialfinanzierung "Abfall".
5. Die Stimmberechtigten nehmen davon Kenntnis, dass die Realisierung des vorgeschlagenen Bauvorhabens deutlich kostspieliger wird, wenn diese erst nach Bauvollendung des aktuellen Nationalstrassenvorhabens erfolgt.

Empfehlung des Gemeinderates

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Weiningen müssen bis Ende 2024 einen verbindlichen Entscheid darüber treffen, ob sie die Realisierung eines neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes auf der Autobahnüberdeckung beim Gubristtunnelportal mit Baubeginn im Jahr 2027 befürworten. Wird dieser Antrag abgelehnt, kann ein entsprechender Neubau zu einem späteren Zeitpunkt wohl immer noch erfolgen, allerdings unter deutlich kostspieligeren Vorzeichen.

Sowohl Feuerwehr wie auch Gemeindewerke warten seit Jahren auf eine neue Infrastruktur, welche es ihnen erlaubt, ihren Pflichten nach zeitgemässen Standards nachzukommen. Dass die aktuellen Verhältnisse prekär sind, wird von niemandem bestritten. Ein Hinausschieben der Problemlösung stellt keine Alternative dar und führt zu eklatanten Mehrkosten. In diesem Sinne ist den Stimmberechtigten zu empfehlen, der zur Abstimmung zu unterbreitenden Kreditvorlage und dem damit verbundenen Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschluss:

1. Das von der ATP architekten ingenieure Zürich AG, Zürich, erarbeitete Vorprojekt+ vom 5. Juli 2024 betreffend Neubau eines Feuerwehr- und Werkgebäudes mit Wertstoffsammelstelle auf dem Gubristtunnelportal in Weiningen-Dorf, wird genehmigt und als Grundlage für eine kommunale Abstimmungsvorlage verabschiedet.
2. Die im Sinne der Erwägungen zu diesem Beschluss gestellten Anträge an die Stimmberechtigten werden im Rahmen einer kommunalen Urnenabstimmung, welche per 24. November 2024 angeordnet wird, zur Beschlussfassung unterbreitet. Die Abstimmungsfrage wird wie folgt ausformuliert:

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?

JA oder **NEIN**

*Genehmigung eines Baukredits von brutto Fr. 15'540'000.—
(± 10%) für den Neubau eines Feuerwehr- und Werkgebäudes
mit Wertstoffsammelstelle auf der neuen Autobahnüberdeckung
beim Portal des Gubristtunnels in Weiningen-Dorf.*

3. Der für diese Abstimmungsvorlage ausgearbeitete beleuchtende Bericht zuhanden der Stimmbürgerschaft wird genehmigt.

4. Die Rechnungsprüfungskommission Weiningen wird eingeladen zu dieser Vorlage Stellung zu nehmen und ihren Abschied bis spätestens am 16. September 2024 der Gemeindekanzlei zukommen zu lassen.
5. Mitteilung per E-Mail an:
 - Rechnungsprüfungskommission Weiningen; c/o Marc Isenring, Präsident, Kirchstrasse 15, 8104 Weiningen (zusammen mit dem beleuchtenden Bericht sowie erläuternden Unterlagen)
 - Gemeindepräsident
 - Werkvorsteherin
 - Sicherheitsvorsteher
 - Bauvorsteherin
 - Abteilung Präsidiales
 - Abteilung Tiefbau & Werke
 - Abteilung Finanzen & Liegenschaften

Gemeinderat Weiningen



Mario Okle
Gemeindepräsident



Bruno Persano
Gemeindeschreiber

Versand: 15. August 2024