

Antrag
des Gemeinderates
an den Einwohnerrat

2744

Pratteln, 5. Juli 2011

Sondervorlage, Bewilligung Baukredit von CHF 8'210'000.-- für den Neubau des Feuerwehrmagazins auf Parzelle 1081, Stockmatt (inkl. Landerwerb)

1. Ausgangslage

Zustimmung Einwohnerrat / Volksabstimmung

Der Einwohnerrat hat am 16. Februar 2009 mit Stichtscheid des Präsidenten beschlossen, einen Investitionskredit von CHF 200'000.-- für die Projektierung des neuen Feuerwehrmagazins zu bewilligen (Geschäft Nr. 2584). Über diesen Beschluss musste mit der Volksabstimmung vom 27. September 2009 abgestimmt werden, weil 14 Mitglieder des Einwohnerrates dagegen das Behördenreferendum ergriffen hatten. Die Volksabstimmung fand am 27. September 2009 statt. Der Sondervorlage Neubau Feuerwehrmagazin (Projektierungskredit) ist mit klarem Abstimmungsresultat zugestimmt worden.

Zustand bestehendes Feuerwehrmagazin

Die engen Platzverhältnisse entsprechen den heutigen Bedürfnissen der Feuerwehr nicht mehr. Die Folge davon sind unbefriedigende Betriebsabläufe. Der bauliche Zustand des bestehenden Feuerwehrmagazins aus dem Jahr 1925 ist bedenklich. Die letzten Renovations- und Umbauarbeiten sind im Jahr 1983 ausgeführt worden. Das bestehende Feuerwehrmagazin steht auf labilem Untergrund, weshalb sich massive Risse am Gebäude gebildet haben. Diese Rissbildung erfordert eine dauernde professionelle Beobachtung des fortschreitenden Schadenbildes. Die seit dem Jahre 1993 durchgeführten Setzungsmessungen haben ergeben, dass sich die bauliche Sicherheit des Gebäudes stetig verschlechtert. Gemäss dem letzten Gutachten aus dem Jahre 2005 sind die labilen Baugrundverhältnisse beunruhigend. Das Schadenbild lässt auf eine Beschleunigung der Setzungen schliessen. Die labilen Bodenverhältnisse lassen sich auch aus der Geschichte ableiten. Aus Dokumenten früherer Zeiten geht hervor, dass neben dem Schloss mit Wassergraben weitere Weiher oder Feuchtgebiete bestanden. Momentan werden die unsicheren statischen Verhältnisse des Gebäudes wiederum geprüft.

Bei der Feuerwehr handelt es sich um einen wichtigen Rettungsdienst im Katastrophenfall. Die bauliche Sicherheit des Feuerwehrmagazins ist deshalb von grösster Bedeutung. Die Tragsicherheit des heutigen Feuerwehrmagazins ist bereits bei einem mittleren Erdbeben in Frage gestellt. Der Bau eines neuen Feuerwehrmagazins muss deshalb baldmöglichst an einem neuen Standort realisiert werden.

Dieser Handlungsbedarf wird auch im jüngsten Inspektionsbericht der Gebäudeversicherung über die Feuerwehr vom 23. Juni 2011 festgehalten, der im Übrigen der Feuerwehr Pratteln das Prädikat "sehr gut" ausstellt. Unter den Bemerkungen wird angeführt, dass das bestehende Feuerwehrmagazin nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und der schlechte Zustand des Gebäudes (Risse und Senkungen) zu denken gibt.

bisherige Planungsschritte Neubau Feuerwehrmagazin

- **Durchführung Studienauftrag für Generalplaner**
Es ist ein Studienauftrag für Generalplaner im 2-stufigen Verfahren durchgeführt worden. Aus den zahlreichen interessierten Planern sind fünf Generalplanerteams für den Studienauftrag zugelassen worden.
- **Jurierung, Siegerprojekt**
Die Jurierung der fünf eingegangenen Projektvorschläge fand am 7. Dezember 2010 statt. Nach eingehender Prüfung durch die Jury, hat das Projekt "unplugged" der Architekten Berrel Berrel Kräutler AG, Basel, den 1. Preis erhalten. Die Wettbewerbssiegerin konnte somit die Weiterbearbeitung des Projektes zusammen mit der eingesetzten Planungskommission an die Hand nehmen.
- **Einsatz Planungskommission**
Die eingesetzte Planungskommission aus Vertretern der Feuerwehr, des Einwohnerrates, der Abteilung Bau sowie des Gemeinderates hat zusammen mit den Architekten zahlreiche Sitzungen und Augenscheine durchgeführt. Nebst der funktionalen Gestaltung des Neubaus standen immer die Erstellungskosten im Fokus. In der Vorbereitungsphase musste der erste Kostenvoranschlag der Architekten massiv gekürzt werden. Dabei mussten Sparmassnahmen in der Materialisierung und der technischen Einrichtungen vollzogen werden, ohne die Qualität des Neubaus zu schmälern. Heute liegt ein zweckmässiges Bauprojekt mit adäquaten Baukosten vor.

Mitglieder Planungskommission:

- Rolf Wehrli, Gemeinderat, Präsident
- Ruedi Brassel, Gemeinderat
- Dieter Härdi, Abteilungsleiter Bau
- Marcel Schaub, Abteilungsleiter Dienste und Sicherheit
- Stefan Bielser, Feuerwehrkommandant
- Gregor Brogle, Stv. Feuerwehrkommandant
- Fredi Wiesner, Einwohnerrat, Sicherheitskommission
- Tobias Kirmser, Abteilung Bau, Protokollführer

2. Erwägungen

Der Neubau des Feuerwehrmagazins erforderte einerseits eine intensive Suche nach einem geeigneten neuen Standort und andererseits eine zweckmässige Projektorganisation.

Feuerwehr und Zivilschutz an einem Standort

Der neue Standort ermöglicht von den Platzverhältnissen her die Realisierung eines Zweckbaus für die Feuerwehr und den Zivilschutz. Damit werden zwei Organisationen, die der Sicherheit und dem Schutz der Bevölkerung der Gemeinde Pratteln dienen, zusammen in einem Gebäude integriert. Es ergeben sich zahlreiche Synergien, die beiden Organisationen dienen (Benützung Zivilschutzküche, Theorieraum, Duschen etc).

Neuer Standort

Seit mehreren Jahren wurde ein geeigneter Standort für den Neubau eines Feuerwehrmagazins gesucht. Eine sorgfältige Evaluation hat gezeigt, dass sich der Standort in der Stockmatt für den Bau eines neuen Feuerwehrmagazins am Besten eignet. Es ist wichtig, dass die Feuerwehrfahrzeuge bei einem Feuerwehreinsatz auf kürzestem Weg auf die leistungsfähigen Basiserschliessungsstrassen gelangen. Vom Standort Stockmatt her ist dies problemlos möglich. Auch das Dorfzentrum kann über die Muttenzerstrasse in kürzester Zeit gut erreicht werden. Das Grundstück ist sowohl von der Baslerstrasse wie auch von der St. Jakobsstrasse her verkehrstechnisch erschlossen. Der Standort im Gebiet Stockmatt auf Parzelle 1081 wird als sehr gut beurteilt. Die Feuerwehr erhält damit einen Standort, der eine rasche Einsatzbereitschaft gewährleistet. Der kantonale Feuerwehrinspektor hat diesen Standort ebenfalls als gut beurteilt.

Er lässt die Projektierung eines sinnvollen Zweckbaus ohne einschränkende Rahmenbedingungen zu und liegt verkehrstechnisch gut. In der Stockmatt kann für die Feuerwehr mit einem Personalbestand von rund 80 Personen und ca. 250 Einsätzen pro Jahr ein zeitgemässes Feuerwehrmagazin errichtet werden.

Landkauf, Teilfläche Parzelle 1081, Stockmatt

Die Parzelle 1081, Stockmatt, steht im Eigentum der Novartis Pharma AG. Für den Bau eines neuen Feuerwehrmagazins wird eine Teilfläche von total 4740 m² zum Landerwerbspreis von CHF 2'133'000.-- erworben. Der vom Gemeinderat ausgehandelte Landerwerbspreis von CHF 450.-- pro m² ist fair und ortsüblich.

Aufgrund der Form der Parzelle entsteht im östlichen Grundstücksteil eine Parkierungsfläche, welche auch als Übungsplatz für die Feuerwehr verwendet werden kann. Diese Fläche von ca. 1200 m² könnte zukünftig auch überbaut werden und ist wie eine Landreservefläche der Gemeinde anzusehen. Aufgrund der gegebenen Grundstücksform ergibt sich eine zu erwerbende Fläche von 4740 m².

Kurzer Projektbeschrieb

Der beiliegenden Broschüre können die Pläne, der Baubeschrieb und der Kostenvoranschlag entnommen werden. Das Wichtigste in Kürze:

A. Organisation der Baute

Das neue Feuerwehrmagazin ist räumlich und funktional in drei Teile wie folgt unterteilt:

- Einstellhalle für Fahrzeuge Feuerwehr und Zivilschutz mit 10 Boxen
- Nebenraumtrakt mit Duschen, WC's und Garderoben, Technik, Schlauchwaschanlage, Werkstatt, Lager, Wasch- und Trockenraum sowie Eingangsbereich im Erdgeschoss
- Obergeschoss mit Theorieraum für 200 Personen, Zivilschutzküche, Nebenräume Zivilschutz, Büro, WC's, Sitzungsraum, Einsatzzentrale, Lift

Das Gebäude wird in konventioneller Bauweise (Beton, Mauerwerk) erstellt. Das Dach wird in einer robusten und dauerhaften Stahlkonstruktion mit Trapezblech ausgeführt. Das Tragwerk wird für Erdbebeneinwirkungen gemäss den gültigen Normen erstellt. Durch die dreiteilige Anordnung können auch die energetischen Anforderungen an die unterschiedlichen Raumtemperaturen optimal erfüllt werden. Die Einstellhalle wird zwischen 6 bis 10 Grad warm beheizt, während die übrigen Räumlichkeiten eine Raumtemperatur von 20 Grad benötigen.

Die Materialisierung wurde so gewählt, dass die Erstellungskosten möglichst niedrig gehalten werden können und trotzdem eine nachhaltige Zweckbaute entsteht. Die hinterlüftete Fassade wird mit einer noch zu bestimmenden Metallverkleidung versehen. Die transparente Torfassade lässt ein tageslichtähnliches Arbeitsklima zu. Das Dach wird extensiv begrünt. Die Dachkonstruktion lässt zudem den Aufbau einer Solaranlage zu. Diesbezügliche Gespräche mit Investoren sind im Gange. Die Wärmedämmung der Bauhülle wird im Bereich der beheizten Räume in Minergie-Standard realisiert. Es ist der Anschluss an den Wärmeverbund EBL Stockmatt geplant. Die Feuerwehr erhält Betriebseinrichtungen wie eine Atemschutzwerkstatt, eine Schlauchwaschanlage und die Einstellhalle ist mit einer Abgasabsauganlage ausgerüstet.

B. Kosten

Die **Anlagekosten inkl. Landerwerb** präsentieren sich wie folgt:

a) Landerwerb von 4'740 m ² à Fr. 450.--	CHF 2'133'000.--
b) Erstellungskosten Feuerwehrmagazin Neubau Feuerwehrmagazin inkl. MWST (mit Zivilschutzräumlichkeiten und 1 Einstellbox ZS)	<u>CHF 6'077'000.--</u>
Total Anlagekosten brutto	CHF 8'210'000.--
./. Subventionen Gebäudeversicherung Basel-Landschaft	CHF 505'000.--
./. Zivilschutzküche zulasten Zivilschutz	<u>CHF 149'000.--</u>
Nettobelastung Neubau Feuerwehrmagazin	<u>CHF 7'556'000.--</u>

Bemerkungen zu den Baukosten

- Die Baukosten haben sich gegenüber dem Wettbewerbsprojekt aus folgenden Gründen erhöht:
 - grössere Erdbebensicherheit des Gebäudes
 - Lüftungseinbauten (Garderobenbereiche, Theoriesaal)
 - höhere Aufwendungen für Gebühren, Anschlusskosten Fernwärmeverbund etc.
 - Schlauchwaschanlage für Feuerwehr
 - Die Kosten für die Vorbereitungsarbeiten und die Ausstattungen waren im Wettbewerb wegen der Vergleichbarkeit der Projekte nicht ausgewiesen. Diese sind nun wie üblich eingerechnet worden
 - statisch stärkere Dimensionierung der Dachkonstruktion für die Aufnahme einer Solaranlage
- Der Baustandard des neuen Feuerwehrmagazins ist einfach und zweckmässig. Es sind keine Luxuslösungen vorgesehen, was aus dem detaillierten Baubeschrieb entnommen werden kann. Trotzdem wird auf eine hohe Bauqualität grossen Wert gelegt, damit die Folgekosten in Form des zukünftigen Unterhalts und des Energieverbrauchs gering ausfallen. Der detaillierte Baubeschrieb sowie der Kostenvoranschlag kann bei der Abteilung Bau eingesehen werden.
- Der Kostenvoranschlag weist eine hohe Genauigkeit auf, da einerseits ein Kostenplaner beigezogen worden ist und andererseits die Hauptarbeitsgattungen mit aktuellen Unternehmerpreisen durchgerechnet worden sind. Obwohl die Kostengenauigkeit in dieser Planungsphase mit plus/minus 15 % angegeben wird, kann davon ausgegangen werden, dass die kalkulierten Gesamtbaukosten eingehalten werden können.
- Die Kosten für den Strassenbau durch das Gelände werden nicht über den Baukredit des neuen Feuerwehrmagazins abgerechnet. Der Strassenbau wird über das Budget der Investitionsrechnung finanziert.

Betriebs-, Unterhalts- und Personalkosten

Im Vergleich zum heute bestehenden Feuerwehrmagazin werden diese Kosten für das neue Magazin tiefer ausfallen. Das neue Magazin verfügt über eine bessere Wärmedämmung, was den Energieverbrauch senkt. Der bauliche Unterhalt am neuen Gebäude ist während der ersten Jahre (Garantiezeit) praktisch gleich Null und in den Folgejahren günstiger als bisher. Der Gebäudeunterhalt (Reinigung etc.) wird wie bisher durch den technischen Mitarbeiter ausgeführt. Die Personalkosten bleiben somit ungefähr gleich.

C. Weiterer Planungsablauf

Nach Genehmigung des Baukredites durch das Volk kann mit folgendem weiteren Planungs- bzw. Realisierungsablauf gerechnet werden:

- Ausführungsplanung mit Arbeitsvergaben Frühling / Sommer 2012
- Baubeginn Herbst 2012
- Bauvollendung / Bezug der Baute Herbst 2013

Nach der Inbetriebnahme des neuen Feuerwehrmagazins durch die Feuerwehr, kann das alte Feuerwehrmagazin rückgebaut bzw. abgebrochen werden. Das Gelände des bestehenden Feuerwehrmagazins kann als Freiraum und eventuell unterirdisch zu einem späteren Zeitpunkt für den Bau einer öffentlichen Fahrzeugeinstellhalle genutzt werden.

Der Gemeinderat, die eingesetzte Planungskommission und die Feuerwehr sind der Überzeugung, dass ein funktionelles, ansprechendes und Energie sparendes Zweckgebäude entwickelt worden ist, welches nachhaltig den künftigen Bedürfnissen der Feuerwehr vollumfänglich Rechnung tragen wird.

3. Beschluss

Der **Baukredit inkl. Landerwerb von CHF 8'210'000.--** (Anlagekosten inkl. Landerwerb) für den Neubau des Feuerwehrmagazins auf Parzelle 1081, Stockmatt, wird genehmigt. Der Beschluss des Einwohnerrates untersteht dem obligatorischen Referendum. Die Volksabstimmung soll am 27. November 2011 durchgeführt werden.

FÜR DEN GEMEINDERAT
Der Präsident:  Der Verwalter-Stv.: 
A. Stöcklin B. Stöcklin

Beilage
- Broschüre Feuerwehrmagazin