

Sitzung vom 13. März 2019

29	6	Raumplanung, Bau und Verkehr
	6.1	Liegenschaften
	6.1.5	Bauprojekte
	6.1.5.0	Allgemeines
		Gemeindehaus Lindau, provisorische Containerlösung für Sitzungszimmer, Objektkredit

öffentlich

Ausgangslage

Im November 2017 haben die Stimmberechtigten an der Urne den Umzug der Gemeindeverwaltung in das Gebäude Dreispitz in Tagelswangen abgelehnt. Seitdem sucht die Gemeinde nach einer Lösung für die Probleme im bestehenden Gemeindehaus, insbesondere für die Platzprobleme. An seiner Sitzung vom 19. Dezember 2018 hat der Gemeinderat einen Anbau an das Gemeindehaus aufgrund der hohen Kosten abgelehnt. Stattdessen hat er die Gemeindeverwaltung beauftragt, eine einfache, kostengünstige und rasch realisierbare Lösung mit provisorischen Containern für die Dauer von sieben bis zehn Jahren zu erarbeiten. Diese Container sollen hinter dem Gemeindehaus aufgestellt werden und als Sitzungszimmer für Gemeindebehörden und -verwaltung ausgestattet werden, mit dem Ziel, dass die freiwerdenden Flächen im Gemeindehaus – zwei Sitzungsräume (30,7 m² + 16,6 m²) – als Büroräumlichkeiten genutzt werden können.

Containerlösung mit diversen Varianten

Der Bereichsleiter Liegenschaften hat am 9. Januar 2019 den Auftrag erhalten, für dieses Vorhaben die notwendigen Abklärungen zu treffen und einen Kostenvoranschlag zu erstellen. In dieser Planung müssen die baurechtlichen und feuerpolizeilichen Vorgaben berücksichtigt werden.

Es wurden diverse Varianten geprüft, mit unterschiedlichen Kombinationen der folgenden Kriterien:

- Grösse der Container
 - 6 Container mit 3 Sitzungszimmern (1 x 45 m², 1 x 18m² und 1 x 16 m²)
 - 4 Container mit 3 Sitzungszimmern (1 x 32 m², 2 x 12 m²)
- Eigentum der Container
 - Kauf
 - Miete
- Verbindung zwischen Gemeindehaus und Containern
 - Mit Passerelle
 - Ohne Passerelle
- Wärmedämmvorschriften
 - Berücksichtigung der Wärmedämmvorschriften
 - Erleichterung/Befreiung der Wärmedämmvorschriften. Diese ist möglich, wenn die Container nicht dauerhaft für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzt werden.

Einschub Wärmedämmvorschriften

Gemäss dem Vollzugsordner Energie des Kantons Zürich, Abschnitt 2.5, gelten auch für Provisorien die Wärmedämmvorschriften:

„Provisorien, regelmässig für die Heizsaison errichtete Bauten

Die Baubewilligungsbehörde kann Erleichterungen (das geht bis hin zu einer Befreiung) von den Bestimmungen der Wärmedämmvorschriften über den winterlichen Wärmeschutz gewähren für Bauten und Anlagen, die für höchstens drei Jahre bewilligt werden (§ 16 Abs. 2 BBV I).“

Bauten mit einer zeitlich beschränkten Bewilligung können von den Wärmedämmvorschriften befreit werden. Hingegen sind etwa „provisorische Unterkünfte“ für Saisonniers oder Asylbewerber sowie „mobile“ Baracken und Container (z.B. „provisorische“ Schulzimmer), die an verschiedenen Orten, aber insgesamt während mehr als drei Heizperioden aufgestellt werden, vorschriftsgemäss wärmegeklämt zu erstellen.

Die angefragten Containerlieferanten (Tremcon AG und Sosag) haben ebenfalls auf diesen Umstand hingewiesen und entsprechende Angebote mit oder ohne zusätzliche Wärme-dämmung abgegeben.

Gemäss Aussage der Leiterin Bauamt wäre es zumutbar, dass für die geplanten Container (Provisorien) Erleichterungen in Bezug auf die Wärme-dämmung durch die Baubehörde bewilligt werden könnten. Es handelt sich bei den zu erstellenden Containern um nicht dauernd belegte Räume.

Konkret wurden folgende Varianten geprüft:

- V1a + b** Containerlösung mit 6 Modulen (Miete und Kauf), mit und ohne Wärmetechnische Massnahmen
- V2a + b** Containerlösung mit 4 Modulen (Miete und Kauf), mit und ohne Wärmetechnische Massnahmen
- V3** Nutzung / Verlegung der bestehenden Container der Jugendarbeit aus Grafstal
- V4a + b** Containerlösung mit 4 Modulen; Zugang zu den Containern für alle nur via Parkplätze Lättenstrasse (ohne Passerelle)
- V5a + b** Containerlösung mit 4 Modulen; Zugang zu den Containern für Kunden via Parkplätze Lättenstrasse und interne Verbindung via Türe im Verglasung Wartezone Schalterhalle Gemeindeverwaltung (mit Passerelle)

Die Kosten der verschiedenen Varianten wurden detailliert mit Offerten eruiert. Die folgende Tabelle zeigt die Kosten, wobei unterschieden wird zwischen einmaligen Kosten und jährlich wiederkehrenden Kosten (Beträge in Fr.).

Varianten		Einmalige Kosten	jährlich wiederkehrende Kosten (Miete)
V1a	Kauf 6er Pavillon inkl. Passerelle inkl. wärmetechnische Massnahmen	160'919.47	keine
V1b	Miete 6er Pavillon ohne wärmetechnische Massnahmen	97'051.22	22'500.00
V2a	Kauf, 4er Pavillon inkl. Passerelle inkl. wärmetechnische Massnahmen	130'224.97	keine
V2b	Miete 4er Pavillon ohne wärmetechnische Massnahmen	94'791.66	9'822.24
V3	Weiterverwendung der vier Container der Jugendarbeit Grafstal	nicht berechnet	keine
V4a	Kauf 4er Pavillon ohne Passerelle ohne wärmetechnische Massnahmen	97'848.86	keine

Varianten		Einmalige Kosten	jährlich wieder- kehrende Kosten (Miete)
V4b	Miete 4er Pavillon ohne Passerelle ohne wärmetechnische Massnahmen	58'402.91	9'822.25
V5a	Kauf 4er Pavillon mit Passerelle ohne wärmetechnische Massnahmen	130'158.86	keine
V5b	Miete 4er Pavillon ,mit Passerelle ohne wärmetechnische Massnahmen	86'404.91	9'822.25

Beurteilung der Varianten

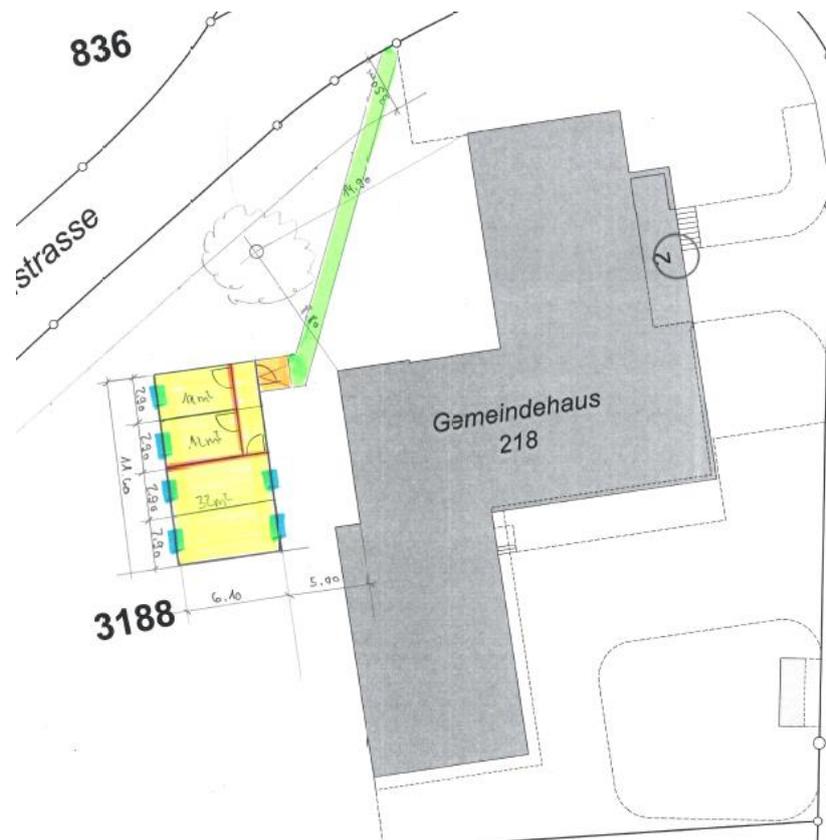
Die Detailabklärungen der Varianten haben Folgendes ergeben.

- Die Varianten V1a + b, Containerlösung mit 6 Modulen entsprechen aufgrund der hohen Kosten nicht den Vorgaben des Gemeinderates.
- Die Variante V3, Nutzung / Verlegung der bestehenden Container der Jugendarbeit aus Grafstal, wurde geprüft aber verworfen. Erstens werden diese Container weiterhin durch Spielgruppen und die Jugendarbeit genutzt und zweitens eignet sich die bestehende Raumeinteilung derzeit nicht für Sitzungszimmer. Die Container müssten aufwändig umgebaut werden.
- Die Platzierung der Container (6er oder 4er-Variante) ist nicht ganz so einfach, da auf der Rückseite des Gemeindehauses die Zuleitung der Fernheizung zum Gemeindehaus quer unter dem Grundstück, in einer Tiefe von 80 cm verläuft. Der genaue Verlauf ist nicht eingemessen. Deshalb wurde in diesen Varianten ein Betrag für Sondierungen eingerechnet.
- Ebenfalls geprüft wurde eine Verbindung zwischen dem Gemeindehaus und den Containern (Passerelle), einerseits in einer behindertengerechten Ausführung, andererseits in einer einfachen Ausführung. Die beiden Ausführungen wären sehr teuer und passen nicht in die Vorgabe einer einfachen Lösung. Die Varianten mit Passerelle werden deshalb nicht weiterverfolgt.

Vorschlag: Variante 4a

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten entspricht die Variante 4a den Vorgaben des Gemeinderates am meisten: eine einfache, kostengünstige und rasch realisierbare Lösung.

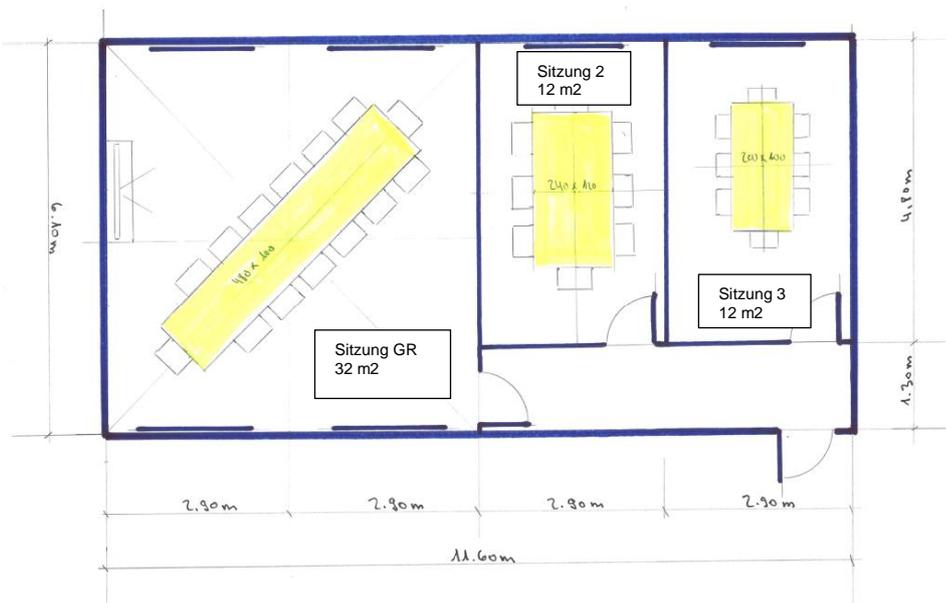
Die Variante 4a bietet drei provisorische Sitzungszimmer. Der Zugang erfolgt für alle – also auch für Mitarbeitende der Gemeindeverwaltung – über einen Zugangsweg ab Lättenstrasse. Die Container haben keinen Wasseranschluss. Für Küche und Toiletten muss das Gemeindehaus genutzt werden.



Situationsplan nicht massstäblich

- Vier zusammengebaute Containermodule (Gesamtfläche: 11.6 m x 6.1 m)
- Raum für drei Sitzungszimmer (1 x 32 m², 2 x 12 m²)
- Platzierung hinter Gemeindehaus
- Zugang mit behindertengerechtem Weg ab Lättenstrasse
- Ohne Passerelle zwischen Gemeindehaus und Container.
- Ohne wärmetechnische Massnahmen
- Ohne Küche und ohne Toiletten
- Kauf durch Gemeinde, keine Miete

Die Container können mit bestehendem Mobiliar wie folgt möbliert werden:



Finanzielles

Kosten

Nach der Begehung mit allen infrage kommenden Unternehmern (Containerlieferant, Baumeister, Gärtner usw.) und nach Kenntnis der ungefähren Lage der Fernwärmeleitungen, sieht die Kostensituation der Variante 4a wie folgt aus (+/- 10%):

BKP	Arbeitsgattung, Beschreibung	Betrag in Fr.
101	Vermessung	500.00
122	Container	49'225.77
	Kranzug	2'500.00
211	Baumeister, Fundamente, Erschliessung	11'802.00
212	Montagebau in Beton, Rampe Container	1'800.00
213	Metallbau, Passerelle	entfällt
221	Fensterbau, Anpassung Fensterfront	entfällt
223	Blitzschutz, Spengler	1'500.00
230	Elektriker, Stromanschluss	3'000.00
275	Schliessanlage	1'500.00
296	Honorare, Erstellung Baueingabe	500.00
421	Gartenbau, Erstellung Zugangsweg	4'925.40
511	Baugespann	500.00
	Baubewilligungsverfahren	4'600.00
531	Bauzeitversicherungen	500.00
	Reserve, Sondierungen für Heizleitungen, Anpassungen Terrain	8'000.00
Gesamtkosten exkl. MwSt.		90'853.15
zzgl. 7.7 % MwSt.		6'995.70
Gesamtkosten inkl. MwSt.		97'848.85

Objektkredit

Für die Beschaffung und Aufstellung von vier Containern ist ein Objektkredit von Fr. 97'848.85 zu bewilligen. Infolge Art. 29 der Gemeindeordnung der Gemeinde Lindau ist der Gemeinderat für die Bewilligung zuständig.

Budgetkredit

Im Budget 2019 sind in der Investitionsplanung für das Gemeindehaus Fr. 1'200'000 eingestellt. Die beiden Kredite für das Provisorium für Sitzungszimmer (Fr. 97'848.85) und für bauliche Anpassungen im Gemeindehaus (Fr. 160'000) betragen insgesamt knapp Fr. 258'000. Damit wird der budgetierte Betrag nur zu 21.5 % ausgeschöpft.

Weiteres Vorgehen, provisorischer Terminplan

Bei einer Bewilligung des Objektkredites durch den Gemeinderat kann sofort mit der Ausführungsplanung begonnen werden. Unter Berücksichtigung der Fristen für das Baugesuch sieht der Terminplan vor, dass der Bau der Container und der Umzug der Sitzungszimmer in die Container Mitte September 2019 abgeschlossen sind. Anschliessend können die internen Anpassungen im Gemeindehaus starten (vgl. separates Projekt). Ganz abgeschlossen sind beide Projekte bis Mitte November 2019.

Projektschritt	Anfangsdatum	Abschlussdatum
Einreichen Baugesuch	01.04.2019	
Baubewilligung mit -freigabe	01.07.2019	
Fertigstellung Container	06.09.2019	
Innenumbau Gemeindehaus	06.09.2019	01.11.2019
Interne Umzüge	01.11.2019	11.11.2019

Antrag Projektleitung

In Absprache mit dem Bereichsleiter Liegenschaften beantragt die Projektleitung, bestehend aus Gemeindepräsident und Gemeindeschreiber, die Variante 4a umzusetzen und hierfür einen Objektkredit von Fr. 97'848.85 zu bewilligen.

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

beschliesst

1. Der Erstellung eines Provisoriums für dringend benötigten Sitzungsraum für die nächsten sieben bis zehn Jahre wird gemäss den Erwägungen zugestimmt.
2. Für dieses Vorhaben wird ein Objektkredit von Fr. 97'848.85 bewilligt.
3. Der Bereichsleiter Liegenschaften wird beauftragt, die für das Projekt notwendigen Schritte einzuleiten, das Baugesuch zu erstellen und einzureichen, die einzelnen Aufträge zu vergeben und die Bauleitung sicher zu stellen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Gemeinderat
 - Finanzen
 - Webseite
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Bernard Hosang
Gemeindepräsident

Erwin Kuilema
Gemeindeschreiber

versandt am: