

Traktandum 7

Kauf- und Ausbaukredit für Stockwerkeigentum an der Rigistrasse 5, Baar

1. Ausgangslage

Der Baukredit für das heutige Feuerwehrgebäude wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 1980 genehmigt und am 21. August 1982 der Neubau an der Rigistrasse eingeweiht. Während vieler Jahre konnten die wachsenden Raumbedürfnisse der Feuerwehr im bestehenden Gebäude durch kleinere Umorganisationen untergebracht werden. Die Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2001 genehmigte die Büroerweiterung im Obergeschoss mit Arbeitsplätzen für den Kommandanten, die Staboffiziere und Angestellten sowie den Einbau einer WC-Anlage im Erdgeschoss. Im Juli 2002 wurden die neuen Räumlichkeiten bezogen.

Die Zentralisierung (Aufhebung der Aussendepots Inwil und Blickensdorf im Jahre 1999) des Einsatz- und Übungsmaterials führte zu engeren Platzverhältnissen im bestehenden Feuerwehrgebäude. Für die Bewirtschaftung der Fahrzeuge und des Materials resultierten jedoch aus dieser Zentralisierung enorme Vorteile.

Die Waschstrasse im bestehenden Feuerwehrgebäude dient seit vielen Jahren als Einstellplatz für Fahrzeuge und erschwert dadurch die betrieblichen Abläufe.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des gemeindlichen Werkhofs wurde auch ein gemeinsamer Neubau im Jöchler geprüft. Auf Grund des ungünstigen Standortes seitens Feuerwehr (dezentral) musste jedoch von einem gemeinsamen Projekt abgesehen werden.

2. Raumprogramm

Die Jego Bau AG hat die Liegenschaften GS Nrn. 138, 139 und 1540 an der Rigistrasse 3, 5, und 7 erworben und beabsichtigt, diese zu überbauen. Auf der Basis des Bebauungsplans schliessen die Neubauten an das bestehende Feuerwehrgebäude an und beanspruchen einen Teil des gemeindlichen Grundstücks. Aus diesen Gründen entschloss sich der Gemeinderat, den für das Projekt nötigen Anteil an Grundstücksfläche für die Realisierung eines optimalen Projekts der Jego Bau AG zu verkaufen und im Gegenzug Stockwerksflächen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss zu erwerben.

Der Gemeinderat führt zurzeit die laufenden Verhandlungen bezüglich Dienstbarkeitsverträge, Abgeltungen und Kaufvertrag mit der Käuferschaft.

Der Standort des Feuerwehrgebäudes an der Rigistrasse ist heute und auch in Zukunft ideal, da er sehr zentral ist und dementsprechend die Anfahrtswege zu möglichen Schadenplätzen kurz sind. Die sich jetzt bietende und gleichzeitig letzte Gelegenheit zur Sicherung des Standorts des Feuerwehrgebäudes an der Rigistrasse soll genutzt werden. Dazu wird die Fahrzeughalle im Erdgeschoss um ca. 250 m² erweitert. Gleichzeitig sollen im 1. Obergeschoss ca. 223 m² Geschossfläche zu Lasten des Finanzvermögens gekauft werden. Der Kauf im 1. Obergeschoss ist ein strategischer Entscheid für die Zukunft und soll eine spätere Expansion ermöglichen. Gemäss dem heutigen Kenntnisstand beabsichtigt der Gemeinderat, die Flächen 10–15 Jahre extern zu vermieten.

Durch diesen Neubau bietet sich gleichzeitig die Möglichkeit, das Untergeschoss des bestehenden Feuerwehrgebäudes für kleine Fahrzeuge über die bestehende Tiefgarage unter der Oberdorfstrasse und den Neubau direkt zu erschliessen. Dadurch müssen Motorspritzen, kleineres Einsatzmaterial, usw. nicht mehr über den Lift bereitgestellt werden, sondern können direkt über die Tiefgarage ausgefahren werden.

Damit dieses Projekt mit der Erweiterung für die Feuerwehr realisiert werden kann, muss der Bebauungsplan Rigistrasse Ost angepasst werden. Die entsprechende Anpassung wurde vom Gemeinderat im einfachen Verfahren an der Sitzung vom 4. Oktober 2007 beschlossen.

3. Projekt- und Baubeschrieb

Das neue Wohn- und Geschäftshaus der Jego Bau AG an der Rigistrasse verbindet das bestehende Feuerwehrgebäude mit dem Wohn- und Geschäftshaus Oberdorfstrasse 1. Im Erdgeschoss wird für die geplante Gewerbefläche die Raumhöhe des bestehenden Feuerwehrgebäudes übernommen. Im 1. Obergeschoss ist Büronutzung und im 2. und 3. Obergeschoss sind fünf Wohnungen geplant.

Die Nutzlasten sind entsprechend den SIA-Normen im Erdgeschoss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t, Kategorie G, und im Obergeschoss für Büronutzung, Kategorie B, bis 300 kg/m², ausgelegt.

Der Neubau wird als Skelettbau in Ortbeton mit durchgehenden Betondecken ausgeführt. Die Umfassungswände im Untergeschoss sowie des Treppenhauses sind ebenfalls aus Ortbeton. Die Fahrzeughalle im Erdgeschoss ist stützenfrei. Im Untergeschoss sind die Zwischenwände aus Kalksandstein und in den Obergeschossen aus Backsteinen.

Die Fenster sind aus Holz/Metall und die Toranlagen aus vollisolierten Stahlprofilen. Ab dem 1. Obergeschoss wird die Fassade mit einer verputzten Aussenwärmedämmung verkleidet. Die Wärmeerzeugung besteht aus einer zentralen Gasheizung. Im Erdgeschoss sind Luftheizapparate und im 1. Obergeschoss ist eine Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung vorgesehen.

4. Kredit-Zusammenstellung

a) Kaufangebot

Die Jego Bau AG unterbreitete der Einwohnergemeinde Baar mit Datum vom 27. März 2007, revidiert 16. August 2007, ein Angebot für den Kauf der gewünschten Geschossflächen im Erd- und 1. Obergeschoss als Rohausbau (Stockwerkeigentum). Eingerechnet in dieses Angebot ist gleichzeitig der Kauf von Grundstücksflächen durch die Jego Bau AG von der Einwohnergemeinde Baar. Dies sind ca. 68 m² ab dem GS Nr. 140, inkl. Ausnützung (AZ) und ca. 97 m² ab GS Nr. 136, exkl. AZ.

Dieses Kaufangebot setzt sich wie folgt zusammen:

Erdgeschoss, ca. 250 m ²		CHF	962'500.–
Obergeschoss, ca. 223 m ²		CHF	524'050.–
Mehrkosten Toranlage für Gewerbe, zur Oberdorfstrasse		CHF	40'000.–
Zwischentotal Kauf Geschossflächen		CHF	1'526'550.–
Abzüglich			
Verkauf inkl. AZ ab GS Nr. 140	ca. 68 m ²	CHF	–68'000.–
Verkauf exkl. AZ ab GS Nr. 136	ca. 97 m ²	CHF	–29'100.–
Zwischentotal Verkauf Grundstücksflächen		CHF	–97'100.–
Total a) Kaufangebot		CHF	1'429'450.–

b) Käuferausbauten und Anschlusswerke

In oben erwähntem Kaufangebot sind die Kosten für den Ausbau und die Anschlussarbeiten an das bestehende Feuerwehrgebäude nicht enthalten. Diese Positionen sind Käuferausbauten und werden nach Aufwand separat abgerechnet.

Diese Kosten setzten sich gemäss Kostenermittlung der Jego Bau AG vom 23. Mai 2007 (Kostengenauigkeit +/- 10 %) wie folgt zusammen:

1/2 der Notariats- und Grundbuchkosten	CHF	8'000.–	
Durchgang von bestehender Fahrzeughalle zur neuen Halle, 5.00 x 4.00 m, inkl. Anpassungen	CHF	30'000.–	
Abbruch der Schlauchwaschanlage im Untergeschoss	CHF	9'000.–	
Durchbruch im Untergeschoss, inkl. Türe EI30	CHF	25'000.–	
Durchbruch im Obergeschoss, inkl. Türe	CHF	5'000.–	
Ausbau Obergeschoss, Büro, inkl. WC-Anlage und Teeküche			
– Elektro- und Sanitärinstallationen inkl. Teeküche	CHF	60'000.–	
– Innenausbau: Wände Leichtbau, Türen, Boden- und Wandbeläge, Metalldecken	CHF	120'000.–	
– Honorare, Architekt und Ingenieure	CHF	20'000.–	CHF 200'000.–
Ausbau Erdgeschoss, Fahrzeughalle			
– Schwerlastrinne und Brandabschottungen	CHF	15'000.–	
– Elektro- und Sanitärinstallationen inkl. Anpassungen	CHF	70'000.–	
– Innenausbau: Bodenbeläge, Maler- und Gipserarbeiten	CHF	57'000.–	
– Honorare, Architekt und Ingenieure	CHF	18'000.–	CHF 160'000.–
Rundungen / Anpassungen / Unvorhergesehenes	CHF	8'000.–	
Baunebenkosten	CHF	5'000.–	
Total b) Käuferausbauten und Anschlusswerke			CHF 450'000.–

c) Umgebung um das bestehende Feuerwehrgebäude

Die Entwässerungsrinne auf dem Vorplatz des bestehenden Feuerwehrgebäudes ist seit längerer Zeit an einzelnen Stellen defekt und wurde im Hinblick auf eine Gesamtinstandstellung der Umgebung jeweils örtlich und mit minimalem Aufwand geflickt. Eine Gesamtanierung mit dem Einbau einer Schwerlastrinne drängt sich nun auf. Dadurch kann eine einheitliche Entwässerung im Bereich des bestehenden Feuerwehrgebäudes und der Erweiterung geplant werden. Gleichzeitig ist der bestehende Vorplatz an die neue Linienführung des Projektes zur Sanierung und Ausbau des Büelplatzes / Rigistrasse anzupassen.

Auf der Südseite des bestehenden Feuerwehrgebäudes wird die bestehende Grünrabatte zur Oberdorfstrasse aufgehoben und durch ein Trottoir ersetzt. Im Bereich der Abfahrtsrampe zur Tiefgarage ist entlang der Oberdorfstrasse eine Pflanzkiste vorgesehen, in welche Bäume eingesetzt werden können. Dadurch wird der Bereich zwischen dem Feuerwehrgebäude und dem Oberdorfzentrum attraktiver gestaltet.

Auf Grund einer Kostenschätzung (+/- 20 %) wurden die Aufwendungen für den Anteil der Umgebung um das bestehende Feuerwehrgebäude auf **CHF 210'000.–** festgesetzt.

Zusammenstellung

Kaufangebot	CHF	1'429'450.–
Käuferausbauten und Anschlusswerke	CHF	450'000.–
Umgebung um das bestehende Feuerwehrgebäude	CHF	210'000.–
Rundung / Reserven	CHF	10'550.–

Total Kauf- und Ausbaukredit **CHF 2'100'000.–**

Der Anteil der Feuerwehr an diesem Kauf und Ausbaukredit beträgt ca. CHF 1'370'000.– (65.2 %).

5. Auswirkung auf die Laufende Rechnung

a) Jährliche Abschreibung und Verzinsung

Ausgangspunkt einer Abschreibung nach betriebswirtschaftlichen Überlegungen bildet die Investition von CHF 2'100'000.–. Diese soll über eine Zeitdauer von 25 Jahren abgeschrieben werden.

Die Zinsen hingegen werden mit 4 % der halben Nettoanlagekosten von CHF 2'100'000.– berechnet.

Abschreibung	4.0 % von CHF 2'100'000.–	CHF	84'000.–
Zinsen	4.0 % von CHF 1'050'000.–	CHF	42'000.–
Total jährliche Kapitalfolgekosten		CHF	126'000.–

b) Jährliche Betriebskosten

Sachfolgekosten	1.5 % von CHF 2'100'000.–	CHF	32'000.–
-----------------	---------------------------	-----	----------

Total jährliche Betriebskosten		CHF	32'000.–
---------------------------------------	--	------------	-----------------

Bei den zusätzlichen Sachfolgekosten infolge der Erweiterung der Anlage ist aus Erfahrung mit ca. 1.5 % der Investition für Unterhalt, Reparaturen, Wasser, Energie, Serviceleistungen, Versicherungen und verrechnete interne Leistungen zu rechnen.

c) Jährliche Erträge

Direkte Folgeerträge		CHF	45'000.–
----------------------	--	-----	----------

Total jährliche Erträge		CHF	45'000.–
--------------------------------	--	------------	-----------------

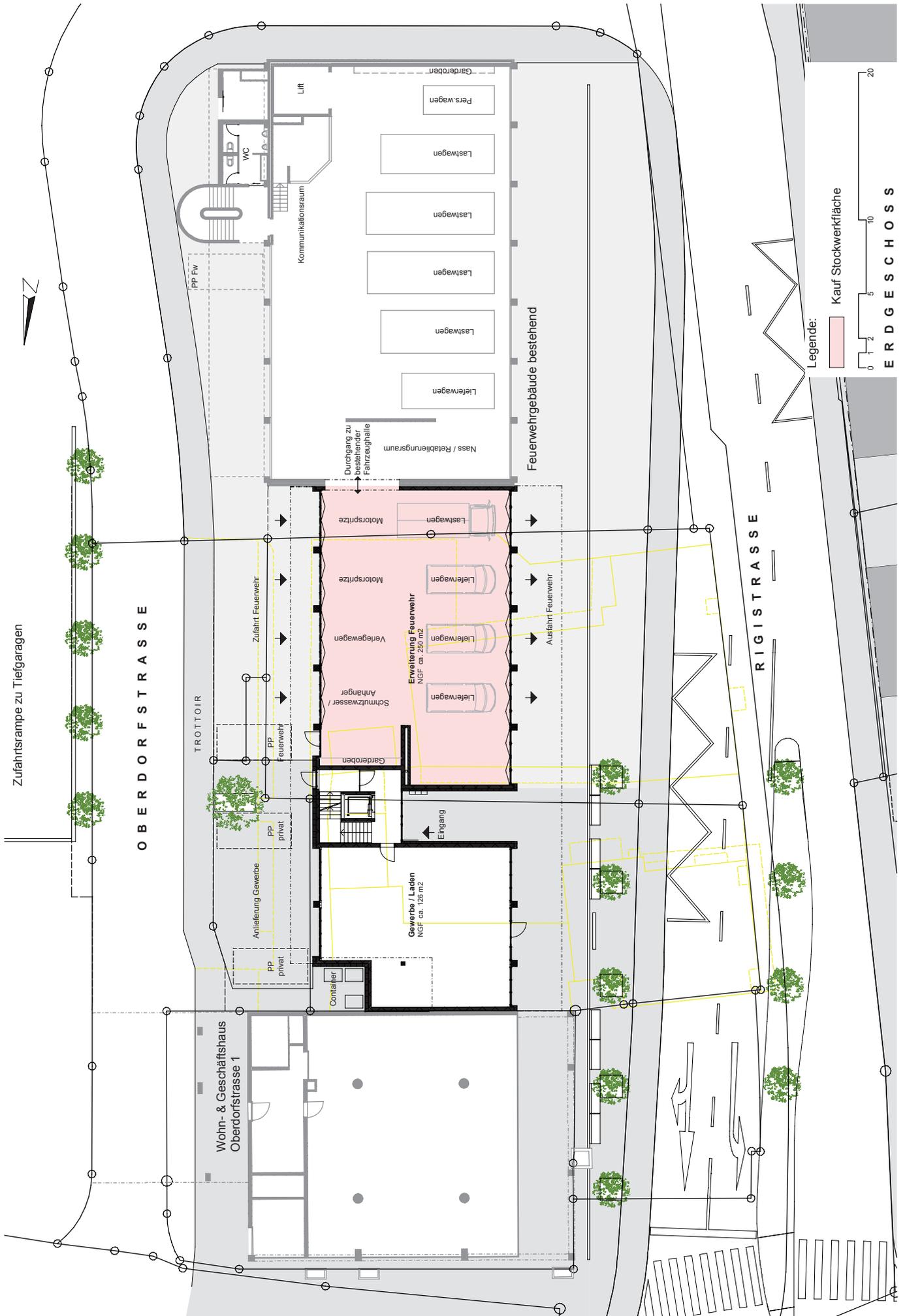
Bei den direkten Folgeerträgen handelt es sich um Einnahmen aus der Vermietung der Büroräumlichkeiten im Obergeschoss während den nächsten 10–15 Jahren.

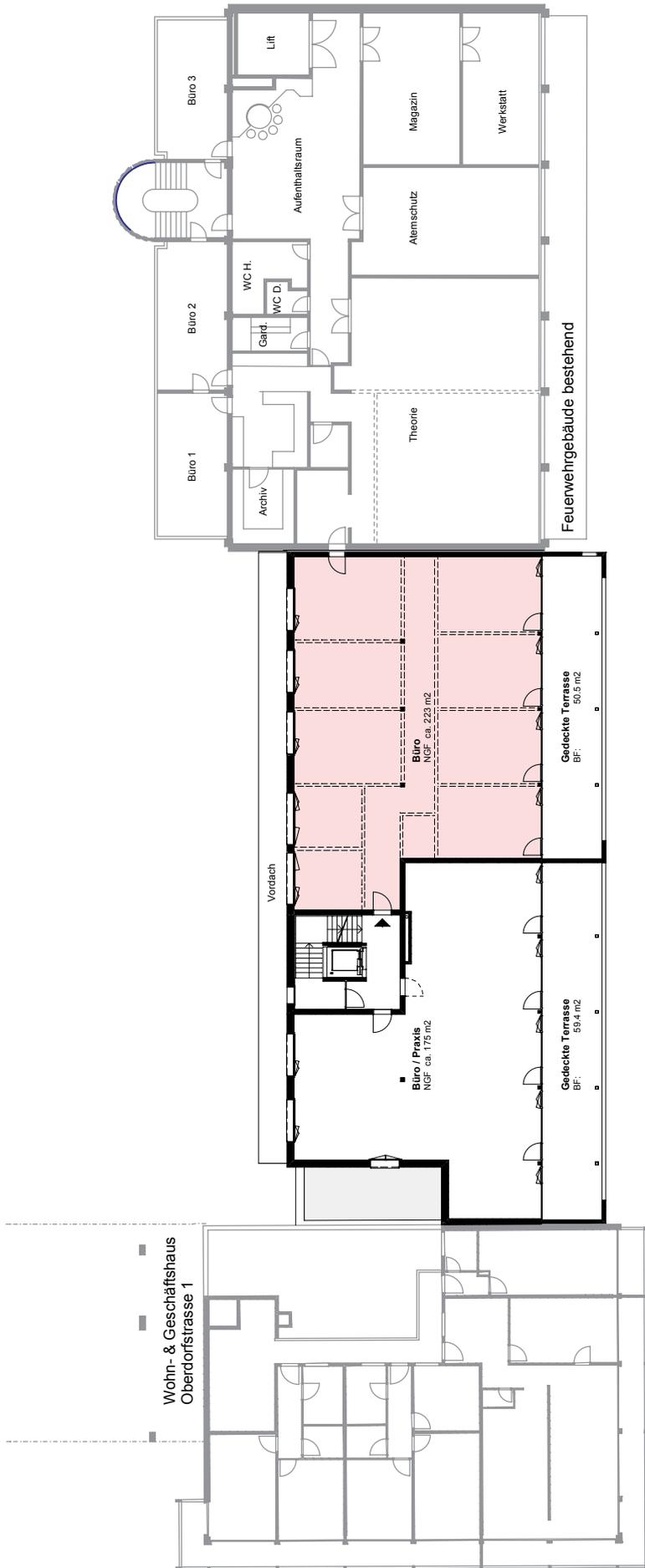
d) Zusammenstellung

Jährliche Kapitalfolgekosten		CHF	126'000.–
Jährliche Betriebskosten		CHF	32'000.–
		CHF	158'000.–
Jährliche Erträge		CHF	–45'000.–
Total Kosten pro Jahr		CHF	113'000.–

6. Termine

Abbruch und Aushub	bis Ende 2007
Beginn der Baumeisterarbeiten	Anfang 2008
Bauvollendung	Frühjahr / Sommer 2009



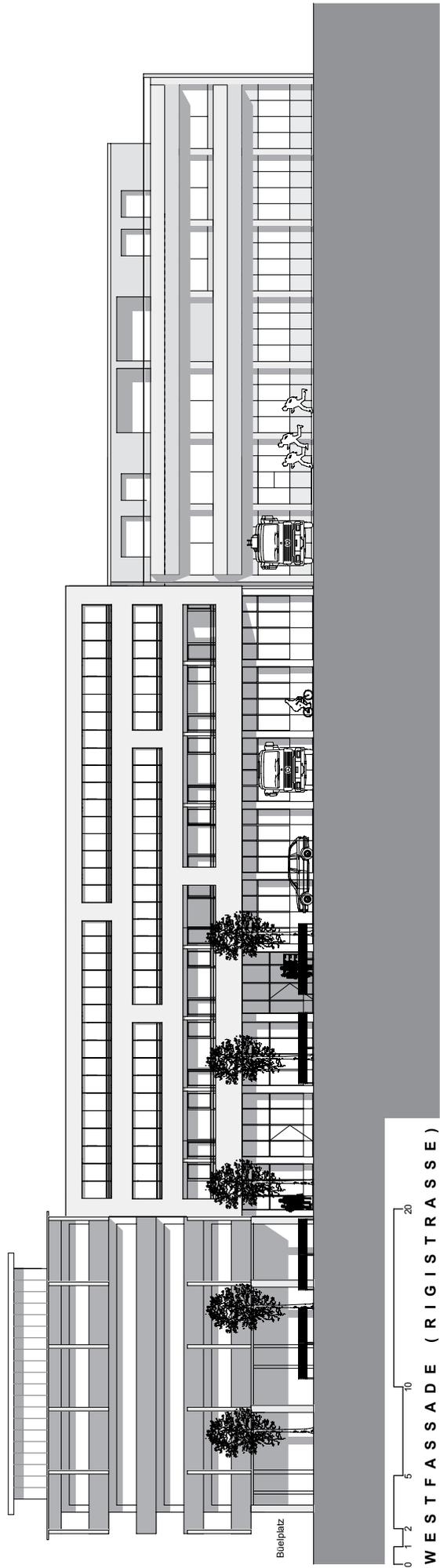
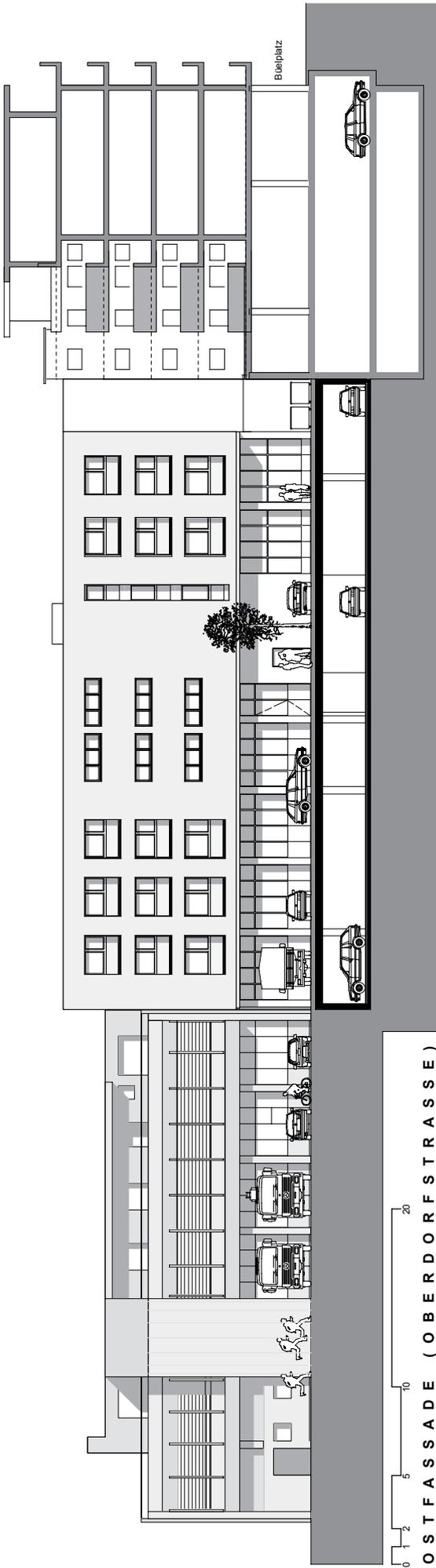


Legende:

Kauf Stockwerkfläche



1 . O B E R G E S C H O S S



7. Stellungnahme der Kommissionen

Die Baukommission unterstützt den Kauf der vorgeschlagenen Erdgeschossfläche einstimmig. Das Ausmass der Fläche im 1. Obergeschoss erachtet die Baukommission als zu gross und den Bedarf als zu wenig nachgewiesen.

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission unterstützt den Antrag einstimmig.

Antrag

Für den Kauf und Ausbau von Stockwerkeigentum an der Rigistrasse 5 sei zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kauf- und Ausbaukredit von CHF 2'100'000.– zu bewilligen.