

Sicherheitszweckverband Embrachertal

Bewilligung eines Bruttokreditanteils von Fr. 2'013'406.-- für den Bau eines neuen Feuerwehrgebäudes im Gebiet Hard-/Nordstrasse, Embrach

A N T R A G

1. Dem Neubau des Feuerwehrgebäudes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3710 an der Hard-/Nordstrasse im Industriegebiet Hard-Nord der Gemeinde Embrach wird gemäss Projektvorlage vom 30.08.2007 mit einem Kredit von brutto Fr. 3'695'000.-- zugestimmt.
2. Der auf die Gemeinde Embrach entfallende Bruttokreditanteil von Fr. 2'013'406.-- wird zulasten der Investitionsrechnung der Bau- und Abrechnungsjahre bewilligt.
3. Die Bausumme verändert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Baukostenindex gegenüber dem Stand 30.08.2007.
4. Die Sicherheitskommission Embrachertal ist gehalten, das Projekt im Rahmen der bewilligten Mittel dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen.
5. Die Politische Gemeinde Embrach verkauft dem Sicherheits-Zweckverband Embrachertal von dem 13'154 m² umfassenden Grundstück Kat.-Nr. 3710 eine Fläche von 3'844 m² zum Gesamtpreis von Fr. 961'000.-- (Fr. 250.--/m²).

Wird der Neubau des Feuerwehrgebäudes Embrachertal nicht auf dem Grundstücksteil von Kat.-Nr. 3710 realisiert, fällt die Übereignung dahin.

6. Dieser Beschluss tritt nach Zustimmung von mindestens vier der insgesamt fünf Zweckverbandsgemeinden in Kraft.
7. Die Sicherheitskommission Embrachertal wird mit dem Vollzug beauftragt.

W E I S U N G

A. Einleitung

Die politischen Gemeinden Embrach, Freienstein-Teufen, Lufingen, Oberembrach und Rorbas betreiben als Sicherheits-Zweckverband Embrachertal eine regional tätige Feuerwehr- und Zivilschutzorganisation. Die Stimmberechtigten dieser Gemeinden haben erstmals im Juni

1993 der Gründung eines Zweckverbandes zur gemeinsamen Besorgung des Feuerwehrwesens zugestimmt, nachdem bereits seit 1972 ein regional tätiges Feuerwehripikett bestanden hat. Im Jahre 2000 wurde zusätzlich beschlossen, die damaligen drei Zivilschutz-Organisationen in den Zweckverband der Feuerwehr zu integrieren. Gleichzeitig wurde die Organisation in «Sicherheits-Zweckverband Embrachertal» umbenannt.

Das Feuerwehrgebäude an der Schützenhausstrasse 29a in Embrach, das in einem schlechten baulichen Zustand ist und den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt, soll durch einen Neubau im Gebiet Hard-Nord auf Parzelle Kat.-Nr. 3710 – Gemeindegebiet Embrach – ersetzt werden. Es handelt sich dabei um einen funktionalen, zweckmässigen Neubau.

Laut Art. 34 der Verbandsstatuten können Neubauten sowohl im Eigentum des Verbandes als auch einzelner Verbandsgemeinden erstellt werden. In diesem Zusammenhang haben die Talgemeinden anlässlich einer Behördenkonferenz vom 14.01.2008 festgehalten, den notwendigen Neubau sinnvollerweise durch den Sicherheitszweckverband im Eigentum des Verbandes zu erstellen, nicht wie verschiedentlich publiziert worden ist durch die Politische Gemeinde Embrach.

B. Vorgeschichte

Das im Eigentum der Gemeinde Embrach stehende im Jahre 1963 erbaute und Mitte der siebziger Jahre erweiterte Feuerwehrgebäude an der Schützenhausstrasse 29a in Embrach ist in einem schlechten baulichen Zustand und dringend sanierungsbedürftig. Untersuchungen der Sicherheitskommission Embrachertal haben ergeben, dass am heutigen Standort für die Feuerwehr keine Reserven vorhanden und keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr gegeben sind. Zudem können mittelfristig nicht mehr alle Standorte in den Verbandsgemeinden beibehalten werden, um die zeitlichen und personellen Vorgaben der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) [s. Kapitel C: Einsatzstrategie Feuerwehr 2010] erfüllen zu können. In der Folge liess die Sicherheitskommission Embrachertal für den Bau eines neuen Feuerwehrgebäudes im Gebiet Hard-/Nordstrasse in Embrach [s. Kapitel E: Standort] eine Projektstudie ausarbeiten und lud die Gemeinden im Embrachertal zur Stellungnahme ein. Im Rahmen der Vernehmlassungen wurde dabei im Wesentlichen festgestellt, dass das Projekt am möglichen neuen Standort Hard-/Nordstrasse den Bau eines zeit- und zweckmässig ausgestatteten Feuerwehrgebäudes erlaubt, welches in einem finanziell vernünftigen Rahmen erstellt werden kann.

C. Einsatzstrategie Feuerwehr 2010

Das Feuerwehrwesen ist gemäss Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen grundsätzlich Aufgabe der politischen Gemeinden.

Sie sind verpflichtet, selbstständig oder im Verbund mit Nachbargemeinden eine den örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen entsprechende Feuerwehr zu unterhalten.

Die heute geltenden Grundlagen des Konzepts Feuerwehr 2000 sind auf gleichzeitige und flächendeckende Ereignisse ausgerichtet. Studien zeigen, dass in den letzten Jahren solche Ereignisse aber selten aufgetreten sind und das bestehende Konzept deshalb Schwachstellen aufweist. Das in der Zwischenzeit neu erarbeitete Konzept Feuerwehr 2010 vom 30. Juni 2005 ist hingegen zukunftsweisend und trägt den sich laufend ändernden Rahmenbedingungen besser Rechnung. Die Interventionszeiten können verkürzt und die Personalbestände optimiert werden. Gleichzeitig werden flexible und modulare Elemente geschaffen, welche ein Höchstmass an zielgerichteten, individuellen sowie praxisbezogenen Feuerwehreinsätzen ermöglichen.

Für die Feuerwehr des Sicherheitszweckverbandes Embrachertal ergibt sich gemäss Konzept 2010 gegenüber heute einerseits ein wesentlich tieferer Sollbestand von lediglich noch 80 AdF (Angehörige der Feuerwehr). Dabei wurde der Bestand aktuell bereits von zirka 110 auf 99 AdF heruntergefahren. Andererseits schreibt das Konzept 2010 vor, dass die Feuerwehr mit dem Ersteinsatz in der Lage sein muss, die Rettung sowie die Brandbekämpfung spätestens nach 10 Minuten in dicht besiedeltem und nach 15 Minuten in dünn besiedeltem Gebiet ab Alarmierung mit rund 10 AdF durchzuführen. Das entspricht in der Regel einer Verkürzung der Ausrückzeiten um fünf Minuten. Heute könnten diese Zeiten durch die Feuerwehr Embrachertal nicht in jedem Fall erfüllt werden. Um den neuen Bestimmungen gerecht zu werden, musste die Sicherheitskommission ein neues Fahrzeugkonzept erarbeiten. Mit dem bereits im Jahre 2006 angeschafften neuen Klein-TLF (Tanklösch-Fahrzeug), welches im Feuerwehrdepot Oberembrach stationiert ist, können in Ernstfällen die abgelegenen Höfe und Gebäude in den Gemeinden Oberembrach und Lufingen vorschriftsgemäss in der vorgeschriebenen Zeit erreicht werden. In diesem Zusammenhang konnte das Depot Lufingen bereits aufgehoben werden. Am Depot Rorbas muss einstweilen festgehalten werden, weil vom Hauptstandort an der Schützenhausstrasse 29a in Embrach mit dem TLF die neuen Einsatzzeiten bis an die Aussengrenze von Teufen nicht einzuhalten sind.

Der um 30 AdF tiefere Bestand und die neuen Einsatzzeiten sowie der sanierungsbedürftige, baulich schlechte Zustand des heutigen Feuerwehrgebäudes sind für den Sicherheitszweckverband aber dringende Indizien, nicht nur das Fahrzeugkonzept, sondern auch die Standortstrategie zu optimieren, damit die knapperen Personalressourcen wieder optimal bzw. konzentrierter eingesetzt werden können.

Ohne weitere Anpassung des Standortkonzepts – im Sinne des Konzepts 2010 – wäre der Sicherheitszweckverband durch die GVZ bzw. die gesetzlichen Vorgaben auch gezwungen, spätestens auf den genannten

Umsetzungszeitpunkt vom 31.12.2009 im unteren Tal, d.h. in Rorbas/ Freienstein-Teufen ein weiteres Klein-TLF mit entsprechenden Investitions- und Betriebskosten zu stationieren.

Nach Ansicht der Sicherheitskommission sind mit dem geplanten Neubau eines Feuerwehrgebäudes am zentralen Standort Hard-/Nordstrasse in Embrach die Vorgaben der GVZ bestens erfüllt.

D. Bauprojekt

Das Projekt der Architektengruppe 4 Planung GmbH, Winterthur, vom 30.08.2007, umfasst den Neubau eines Feuerwehrgebäudes auf dem nördlichen Teil des der Gemeinde Embrach gehörenden Grundstückes Kat.-Nr. 3710 im Industriegebiet Hard-Nord in Embrach. Das als reine Stahlkonstruktion mit Zwischendecke in Beton geplante Gebäude beinhaltet auf zwei Geschossen alle für ein Feuerwehrlokal notwendigen Räume. Es sind keine Räume speziell für Drittnutzer vorgesehen. In der Grundaufführung wird kein Untergeschoss erstellt. Das Theorielokal im zweiten Obergeschoss kann unabhängig zum Feuerwehrbetrieb genutzt werden. Dieser Raum ist separat erschlossen und verfügt über direkt angegliederte Toilettenanlagen.

E. Standort

Der jetzige Standort des alten Feuerwehrgebäudes an der Schützenhausstrasse 29a in Embrach erweist sich als äusserst ungünstig. Das Ein- und das Ausrücken erfolgen durch ein Wohnquartier und eine Schulzone, was erhöhte Gefahren in sich birgt.

Der Standort des neu geplanten Feuerwehrgebäudes an der Hard-/Nordstrasse in Embrach liegt hingegen strategisch gut im Zentrum der grossen Risiken des Embrachertals. Die Erschliessung ist ideal, und gemäss Stellungnahmen der GVZ und der Verkehrstechnischen Abteilung der Kantonspolizei Zürich (VTA) stellt der neue Standort eine optimale Lösung dar. Das Feuerwehrlokal liegt direkt an der HVS und ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Ausserdem befindet sich der Standort ausserhalb von Schul- und Wohnzonen und ist über ein Strassennetz erreichbar, das im Notfall schnellere Fahrten zulässt und für das Einrücken der Mannschaft unproblematisch ist.

F. Landerwerb

Die vorgesehene Parzelle Kat.-Nr. 3710 mit einer Gesamtfläche von 13'154 m² ist im Eigentum der Polit. Gemeinde Embrach und liegt in der Industriezone A (IA). Gemäss Projekt ist für den Neubau des Feuerwehrgebäudes auf dem nördlichen Teil des Grundstücks mit einer erforderlichen Realfläche von 3'844 m² zu rechnen. Die benötigten 3'844 m² sind im Finanzvermögen der Politischen Gemeinde Embrach zu Fr. 250.--/m²

mit Fr. 961'000.-- bilanziert. Dieser Bilanzwert entspricht den entsprechenden Vorschriften des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich über die Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens per 01.01.2006.

Mit Beschluss vom 06.02.2008 hat der Gemeinderat Embrach beschlossen, dem Sicherheitszweckverband den benötigten Grundstücksteil von 3'844 m² zu Fr. 250.--/m² oder total Fr. 961'000.-- zu veräussern.

G. Raumprogramm / Umgebung

Im Gebäude sind folgende Räume vorgesehen:

Erdgeschoss

- | | |
|---|--------------------|
| • Fahrzeug-Einstellhalle mit acht Bahnen, davon eine als Waschplatz ausgebaut | 506 m ² |
| • Büro Kommandant und Materialwart | 28 m ² |
| • Büro allgemein | 38 m ² |
| • Werkstatt | 20 m ² |
| • Garderobe Herren (68 Personen) | 67 m ² |
| • WC / Dusche Herren | 11 m ² |
| • Garderobe / WC / Dusche Damen (12 Personen) | 17 m ² |
| • Atemschutzraum | 53 m ² |
| • Putzraum und Waschraum | |
| • Diverse Materialnischen | |

Obergeschoss

- | | |
|---|--------------------|
| • Lagerraum, offen zu Einstellhalle, Bodentragfähigkeit 1'000 kg/m ² | 70 m ² |
| • Archiv | 16 m ² |
| • Stuhllager | 12 m ² |
| • Theorielokal für 80 Personen | 116 m ² |
| • WC Herren | 5 m ² |
| • WC Damen | 2 m ² |
| • Haustechnik | 29 m ² |

Umgebung

Die Erschliessung des Feuerwehrgebäudes erfolgt über die Hard- bzw. Nordstrasse. Auf der Ost- und der Nordseite des Feuerwehrgebäudes sind je 27 Aussenparkplätze geplant, sodass insgesamt 54 PW-Parkplätze zur Verfügung stehen.

H. Baukosten

Für die Anlagekosten liegt ein Kostenvoranschlag der Architektengruppe 4 Planung GmbH, Winterthur, vom 30.08.2007, vor. In den Kosten ist das notwendige Land der Gemeinde Embrach zum Bilanzwert von Fr. 250.--/m² eingesetzt.

Alle Betriebseinrichtungen, welche im bestehenden Feuerwehrlokal bereits vorhanden sind und mit vertretbarem Aufwand verschoben werden können, werden in den Neubau übernommen.

Die resultierenden Baukosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Grundstück inkl. Erschliessung	Fr. 974'000.00
- Vorbereitungsarbeiten	Fr. 10'000.00
- Gebäude	Fr. 2'179'000.00
- Betriebseinrichtungen	Fr. 3'000.00
- Umgebung	Fr. 310'000.00
- Baunebenkosten	Fr. 141'500.00
- Ausstattung	Fr. 77'500.00
Total Anlagekosten mit Land (inkl. 7,6 % MwSt.)	Fr. 3'695'000.00
	=====

Gestützt auf die Bestimmungen des Kantons über den Gemeindehaushalt sind die Baukosten mit jährlich 10 % zu amortisieren. Die Belastung der Gemeindehaushalte für alle fünf Zweckverbandsgemeinden beträgt somit anfänglich Fr. 369'500.-- (ohne Berücksichtigung eines allfälligen Subventionsbeitrags) und nimmt jährlich ab.

I. Kostenanteile Zweckverbandsgemeinden

Gestützt auf Art. 35 der Zweckverbandsstatuten haben sich die Gemeinden an den Gesamtkosten von Fr. 3'695'000.-- wie folgt zu beteiligen:

<u>Gemeinde</u>	<u>Anteil (Werte 31.12.2007)</u>	<u>Kostenanteil</u>
	%	Fr.
Embrach	54,49	Fr. 2'013'406.00
Freienstein-Teufen	14,50	Fr. 535'775.00
Lufingen	10,22	Fr. 377'629.00
Oberembrach	7,01	Fr. 259'019.00
Rorbas	13,78	Fr. 509'171.00
Total	100.00	Fr. 3'695'000.00
	=====	=====

J. Staatsbeitrag

Gemäss Schreiben der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich vom 09.07.2007 kann – vorbehältlich der Genehmigung des Projekts durch die Gemeindeversammlungen der Talgemeinden (mindestens vier Gemeinden) sowie des Hochbauamtes des Kantons Zürich – mit einem Subventionsbeitrag von zirka Fr. 216'000.-- gerechnet werden. Die gesamten Anlagekosten reduzieren sich somit auf Fr. 3'479'00.--.

K. Betriebskosten

Gestützt auf die Bestimmungen des Kantons über den Gemeindehaushalt sind die Kapitalkosten mit 10 % der Nettoinvestitionen und die betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) mit 2 % der Bruttoanlagekosten ohne Landerwerb anzunehmen. Daraus ergeben sich folgende jährliche Aufwendungen für den Sicherheitszweckverband Embrachertal:

- Kapitalkosten (Amortisation/Verzinsung)	Fr.	347'900.00
- Sachaufwand	Fr.	54'600.00
- Personalkosten (Abwart)	Fr.	<u>25'000.00</u>
Total	Fr.	<u>427'500.00</u>

Mit dem Bau eines neuen Feuerwehrgebäudes im Gebiet Hard-/Nordstrasse kann nebst dem alten Feuerwehrgebäude Embrach auch das Depot Rorbas aufgehoben werden, sodass die entsprechenden Mieten (Stand 2007: Embrach Fr. 28'850.-- und Rorbas Fr. 10'550.--) für den Zweckverband künftig entfallen. Am Depot Oberembrach muss für die Stationierung des Klein-TLF weiterhin festgehalten werden.

L. Künftige Nutzung des alten Feuerwehrgebäudes Embrach

Das Feuerwehrgebäude an der Schützenhausstrasse 29a in Embrach genügt seit geraumer Zeit den funktionalen wie auch betrieblichen Anforderungen nicht mehr. Es wird durch den Neubau im Gebiet Hard-/Nordstrasse in Embrach ersetzt.

Unabhängig aber davon, ob das alte Feuerwehrgebäude weiterhin durch die Feuerwehr Embrachertal genutzt und betrieben oder an einem anderen Standort ein neues Gebäude gebaut wird, werden am heutigen Gebäude unweigerlich mittel- oder langfristig grössere Gesamtsanierungskosten anfallen.

Gleichzeitig mit der Planung des neuen Feuerwehrgebäudes ist deshalb durch die Gemeinde Embrach eine Konzeptstudie über die künftige Nutzung bzw. die Weiterverwendung des alten Feuerwehrgebäudes erstellt worden. Der Entscheid über die Umsetzung dieser Studie liegt bei der Politischen Gemeinde Embrach als alleinige Eigentümerin der Liegenschaft.

M. Schlussbemerkungen

Nachdem das Feuerwehrkonzept 2010 voraussichtlich auf den 01.01.2010 auch im Embrachertal umgesetzt sein muss, sind die Gegebenheiten so anzupassen, dass den Vorgaben für das Eintreffen eines TLF am Einsatzort (10 Minuten bzw. 15 Minuten) unbedingt Rechnung getragen werden kann. Es ist zudem offensichtlich, dass die Feuerwehr

Embrachertal zurzeit über ungenügende örtliche und räumliche Verhältnisse verfügt. Das alte Feuerwehrgebäude entspricht nicht mehr den heutigen betrieblichen und baulichen Anforderungen. Es ist zudem wünschbar, dass die Einsatzzentrale und der Hauptstandort Embrach mehr in die Nähe der grossen Risiken und näher an die Hauptachse verlegt werden. In diesem Zusammenhang ist offensichtlich, dass das Feuerwehrgebäude aufgrund der baulichen Entwicklung von Embrach heute erschliessungstechnisch am falschen Ort steht. Nach Ansicht sämtlicher Zweckverbandsgemeinden kann nur mit einem Neubau, vorzugsweise im Gebiet Hard-/Nordstrasse in Embrach, eine in jeder Beziehung zweckmässige Lösung erreicht werden.

Der Gemeinderat Embrach empfiehlt den Stimmberechtigten, im Einklang mit der Sicherheitskommission Embrachertal, der Vorlage für den Bau eines neuen Feuerwehrgebäudes Embrachertal zuzustimmen und den erforderlichen Bruttokreditanteil der Gemeinde Embrach von Fr. 2'013'406.00 zu bewilligen.

Embrach, 12. März 2008

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindegeschreiber:



Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag zur Bewilligung eines Bruttokredites von Fr. 3'695'000.- für den Neubau eines Feuerwehrgebäudes im Gebiet Hard-/Nordstrasse geprüft und für richtig befunden.

Der auf die Gemeinde Embrach entfallende Bruttokreditanteil beträgt Fr. 2'013'406.-.

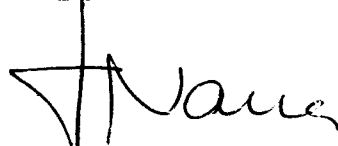
Die Politische Gemeinde Embrach verkauft dem Sicherheits-Zweckverband Embrachertal eine Fläche von 3'844 m² zum Gesamtpreis von Fr. 961'000.-.

Wir beantragen der Gemeindeversammlung, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen und den Bruttokredit von Fr. 2'013'406.- zu bewilligen.

Embrach, 15. April 2008

Rechnungsprüfungskommission Embrach

Der Präsident



Heinz Nauer

Der Aktuar



Hans-Jürg Renk