

Urnenabstimmung 30. November 2014 Geschäft

Verwaltungsliegenschaft Dorfstrasse 10

A. Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die folgende Vorlage geprüft. Sie nimmt wie folgt Stellung:

Verwaltungsliegenschaft Dorfstrasse 10

Renovation, Sanierung und Umbau

Ausgangslage

Die Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin der Liegenschaft Dorfstrasse 10 und nutzt dieses Gebäude für die Verwaltung (Bauamt). Die geplante umfassende Renovation und Sanierung wurde von langer Hand vorbereitet. Als Resultat einer im Jahre 2010 erstellten Untersuchung durch ein externes Planungsbüro über den Bedarf an Verwaltungsliegenschaften, Zusammenlegung, Verkauf etc., kam der Gemeinderat zum Schluss, die Liegenschaft Dorfstrasse 10 weiterhin für die Verwaltung genutzt und die Sanierung nun an die Hand genommen werden soll. Die Renovations-, Sanierungs- und Umbauarbeiten erfolgen im Rahmen der kontinuierlichen Liegenschaftenbewirtschaftung der gemeindeeigenen Gebäude.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den erforderlichen Kredit in Höhe von 3,5 Mio. Franken zu bewilligen.

Bericht

Die RPK Thalwil nimmt zum Thema Raumbedarf, Umnutzung, Neuerstellung, Zusammenlegung von Verwaltungsgebäuden keine Stellung.

Die RPK hat den Kostenvoranschlag geprüft. Die Budgetpositionen für die geplanten Umbauarbeiten sind gut begründet, nachvollziehbar und korrekt ausgewiesen. Die Kosten belaufen sich auf 3,5 Mio. Franken. Im Bau- und Finanzprogramm 2014-2018 ist ein Betrag in der Höhe von 3,5 Mio. Franken veranschlagt und bewilligt. Die jährlichen Investitionsfolgekosten für die nächsten zehn Jahre betragen 420'000 Franken, was aktuell 0,65 Steuerprozenten entspricht Die Sanierung der Liegenschaft Dorfstrasse 10 bedarf einer hohen Investition, welche die Gemeindefinanzen stark belasten wird.

Antrag

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, dem beantragten Kredit in der Höhe von 3,5 Mio. Franken mangels Alternativen zuzustimmen.

8800 Thalwil, 18. September 2014

RECHNUNGSPRUEFUNGSKOMMISSION THALWIL

Vizepräsidentin Aktuar

Nadja Paulon Werner Oehry

Das Wichtigste in Kürze

Die Verwaltungsliegenschaft an der Dorfstrasse 10 ist 190 Jahre alt. Die Liegenschaft ist ein wertvolles Gebäude und wichtiges Element am Plattenplatz. Nun steht eine umfassende Renovation und Sanierung an, welche vor allem der Substanzerhaltung dient. Die technischen Anlagen werden saniert bzw. erneuert. Verschiedene gesetzliche Auflagen sind zu erfüllen – zum Beispiel bezüglich Brand- und Personenschutz sowie behindertengerechtes Bauen. Gleichzeitig sollen die Arbeitsplätze und die Schaltersituation optimiert werden.

Das Planungsteam hat das Projekt in Zusammenarbeit mit den Nutzerinnen und Nutzern erarbeitet. Es berücksichtigt langfristige bautechnische, energetische und betriebswirtschaftliche Überlegungen. Wichtig ist, dass das Projekt das äussere architektonische Erscheinungsbild des Gebäudes bewahrt. Mit diesem Projekt werden zeitgerechte, ökologisch verträgliche Lösungen realisiert, die den Nutzerinnen und Nutzern zugutekommen.

Der Kreditbedarf beträgt 3,5 Mio. Franken.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Kredit zu bewilligen.

Verwaltungsliegenschaft Dorfstrasse 10

- Renovation, Sanierung, Umbau
- Kreditbewilligung 3'500'000 Franken

ANTRAG

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

- 1. Bauprojekt und Kostenvoranschlag für die Renovation, Sanierung und den Umbau der Verwaltungsliegenschaft Dorfstrasse 10 werden genehmigt.
- 2. Der hierfür erforderliche Kredit von 3'500'000 Franken inkl. MWST wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
- 3. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung zwischen Kostenvoranschlag (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2014) und Bauausführung.
- 4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die finanziellen Mittel soweit erforderlich auf dem Darlehensweg zu beschaffen.

WEISUNG

1. Ausgangslage

1.1 Allgemeines

Die Gemeindeverwaltung Thalwil ist auf mehrere Liegenschaften und Standorte verteilt. In der Liegenschaft an der Dorfstrasse 10, in der Gemeinde besser bekannt als "Bauamt", sind die beiden Dienstleistungszentren Planung, Bau und Vermessung sowie Infrastruktur untergebracht. Im 1. Stock befinden sich zurzeit die Büroräumlichkeiten der Abteilung Tiefbau sowie eine Mietwohnung, die bis vor Kurzem von einer Drittperson genutzt wurde.

Die Liegenschaft ist ein wichtiges Objekt im Ortsbild von überkommunaler Bedeutung; am Plattenplatz ist sie ein besonderes Element. Die Liegenschaft ist sanierungsbedürftig, Massnahmen zur Substanzerhaltung drängen sich auf.

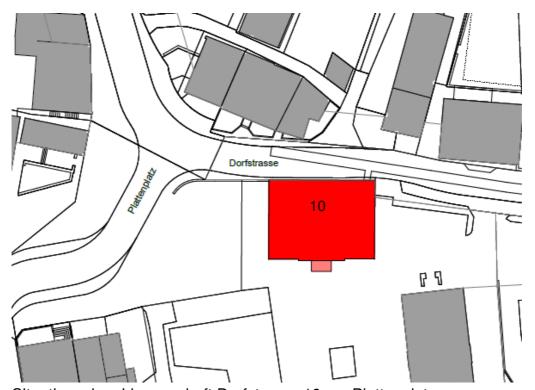
2010 wurde ein externes Planungsbüro beauftragt, die notwendigen Massnahmen zur Werterhaltung der Verwaltungsliegenschaften und die Raumbedürfnisse der Verwaltung zu klären sowie eine Zentralisierung von Arbeitsplätzen rund um das Gemeindehaus zu prüfen. Das Büro stellte in einem fundierten Planungsbericht und unter Berücksichtigung mehrerer Faktoren einen Neubau für eine zentralisierte Verwaltung der weiteren Nutzung der bestehenden Bauten gegenüber. Die Studie sprach sich aufgrund des Kosten-Nutzen-Verhältnisses gegen einen Neubau und somit gegen eine Zentralisierung aus. Der Gemeinderat beschloss daher, die bestehenden Flächenressourcen weiter zu nutzen und die notwendigen Massnahmen zu deren Substanzerhaltung zu planen.

Des Weiteren wurde im Zuge der Schulraumplanung geprüft, ob das "Bauamt" im Hinblick auf die ansteigenden Schülerzahlen in der Schuleinheit Oeggisbüel-Oelwiese für schulische Zwecke umgenutzt werden könnte. Für die beiden DLZ Planung, Bau und Vermessung sowie Infrastruktur hätte man in diesem Fall andere Büroflächen bereitstellen müssen. Im Gespräch war der Perimeter Werkhof (Gewerbestrasse 17). Das Einmieten in eine private Liegenschaft wurde geprüft; es wäre langfristig betrachtet zu kostenintensiv. Auch diese Strategie wurde verworfen. Fazit: Ein Umbau der bestehenden Liegenschaft Dorfstrasse 10 stellt die effizienteste Lösung dar, um für die rund 26 Mitarbeitenden der beiden Verwaltungseinheiten und deren Kundinnen und Kunden zeitgerechte Büros, Sitzungszimmer und Schalteranlagen bereitzustellen.

1.2 Schutzwürdigkeit

Die Liegenschaft Dorfstrasse 10 ist im Inventar der Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung und zudem ein wichtiges Objekt im Ortsbild von überkommunaler Bedeutung. Um die Erhaltungswürdigkeit von Bauteilen in der Liegenschaft abzuklären, wurde die Analyse der Schutzwürdigkeit in Auftrag gegeben. Gemäss Bericht sind originale Bausubstanzen aus der Zeit des Hausbaus im Keller und teilweise in Aussenwänden, Geschossdecken, beim Dachstuhl und bei noch bestehenden Innenwänden vorhanden.

Diese historische Bausubstanz gilt es zu bewahren, und ebenso sind die Fassaden in originaler Gestaltung zu belassen. Aus Gründen der Erdbebensicherheit ist jedoch die Mehrheit der Geschossdecken zu ersetzen. Mit dieser Ausnahme kann dem Gutachten des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden. Die Baute wird im äusseren Erscheinungsbild keine Veränderungen erfahren.



Situationsplan, Liegenschaft Dorfstrasse 10 am Plattenplatz

2. Konkrete Ziele der Erneuerung

Langfristige bautechnische, energetische und betriebswirtschaftliche Überlegungen führten zu folgenden Zielsetzungen:

- Erhaltung und Ergänzung des architektonischen Erscheinungsbildes
- Räumliche und betriebliche Optimierung: Verbesserung von Arbeitsplatzsituation und Kundenfreundlichkeit
- Reduktion der Betriebs- und Unterhaltskosten: Durch gezielte energetische Massnahmen – Wärmedämmung in Böden und Decken, Ersatz der Fenster – sollen Energieverbrauch und somit auch CO₂-Ausstoss reduziert werden
- Anpassung der technischen Anlagen an heutigen Standard
- Erfüllung der gesetzlichen Auflagen (Brand- und Personenschutz, Energetik, behindertengerechtes Bauen).

3. Massnahmenpaket

3.1 Projekt

Die Substanz des 1824 erstellten Baukörpers ist in einem schlechten Zustand. In den 190 Jahren seit seiner Erstellung wurden verschiedene Eingriffe und Sanierungen vorgenommen. Auf dem Türsturz des Haupteinganges ist die Inschrift "Renoviert 1977" angebracht. Eine Aussenrenovation wurde 1988 durchgeführt. Details über den Umfang der jeweiligen baulichen Massnahmen sind nicht aktenkundig. Gebäude, welche in jener Zeit erstellt wurden, weisen eine schlechte oder gar keine Wärmedämmung aus. Das Sanierungsprojekt zielt auf eine Verbesserung beim Dach, bei der Fassade und den Fenstern. Eine Aussenwärmedämmung ist jedoch wegen der Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht möglich.

Ein externes Planungsteam hat zusammen mit den beiden Leitern der involvierten Dienstleistungszentren ein Umbau- und Sanierungskonzept ausgearbeitet, welches sich aus den folgenden Einzelmassnahmen zusammensetzt.

3.2 Grundrisskonzept

Die Gestaltung von modernen und ergonomischen Arbeitsplätzen fängt beim Grundrisskonzept an. Helle und transparente Räume sorgen für ein gutes Arbeitsklima. Um dies zu erreichen, werden die Stockwerksgrundrisse neu konzipiert. Durch die Aufhebung der bestehenden Mietwohnung können die fehlenden Flächen im Gebäude kompensiert werden. Mit dem Einbau der Liftanlage, welche im Zentrum des Gebäudes zu liegen kommt, wird das Behindertengleichstellungsgesetz erfüllt. Sämtliche Stockwerke werden so für gehbehinderte Menschen erschlossen. Um die Erbebensicherheit zu gewährleiten, muss die bestehende Treppe ersetzt werden.

3.3 Sanierung der Aussenhülle

Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes darf nicht verändert werden. Geplant sind folgende Arbeiten:

- Instandsetzung der Fassade und der Sockelpartie
- Ersatz durch energetisch hochwertigere Fenster sowie der Jalousien und des Sonnenschutzes
- Unterhaltsarbeiten am Schräg- und Unterdach

Verbesserung der Wärmedämmung mit gezielten Einzelmassnahmen.

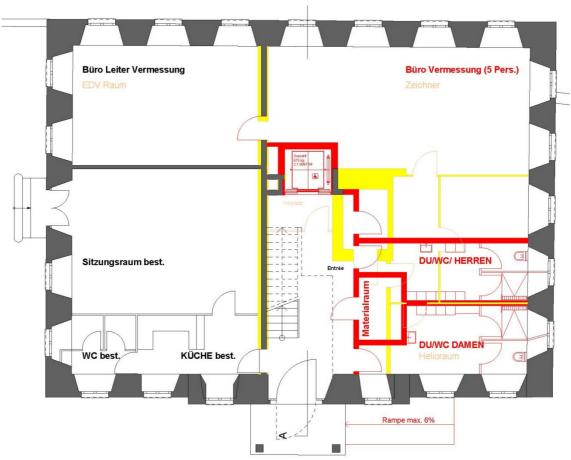
3.4 Technische Erneuerung

Seit mehreren Jahren wurden die technischen Anlagen nur teilweise ersetzt respektive repariert. Die bestehenden Leitungen sind veraltet und in einem sehr schlechten Zustand. Zur geplanten Erneuerung gehören:

- Umsetzung der kantonalen feuerpolizeilichen Auflagen
- Ersatz sämtlicher Elektro-, Sanitär- und Heizungsleitungen
- Erneuerung der Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen
- Ersatz der Beleuchtung
- Anpassungen und Ergänzungen an bestehenden Abluftanlagen.

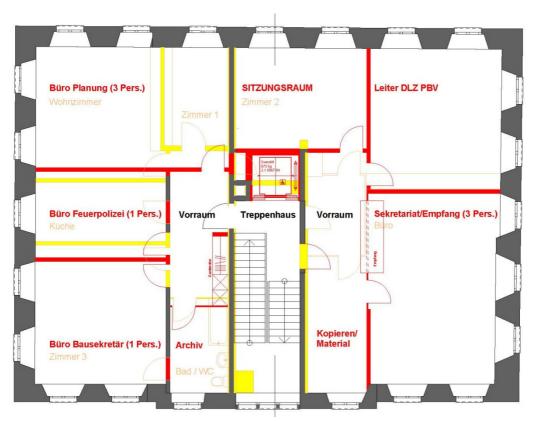
3.5 Auslagerung während der Bauzeit

Für den geplanten Totalumbau der Liegenschaft Dorfstrasse 10 wird mit einer Bauzeit von zwölf Monaten gerechnet. Renovations- und Umbauarbeiten in diesem Ausmass können nicht unter laufendem Betrieb umgesetzt werden. Für die Bauphase werden die beiden betroffenen Dienstleistungszentren deshalb ausgelagert. Die Mitarbeitenden werden während der Bauzeit im Gebiet "Böni" in einer externen Liegenschaft arbeiten. Um die Dienstleistungen im gewohnten Mass erbringen zu können, wird eine Fläche von rund 600 m² benötigt. Die Miet- und Umzugskosten werden im Kostenvoranschlag separat ausgewiesen.

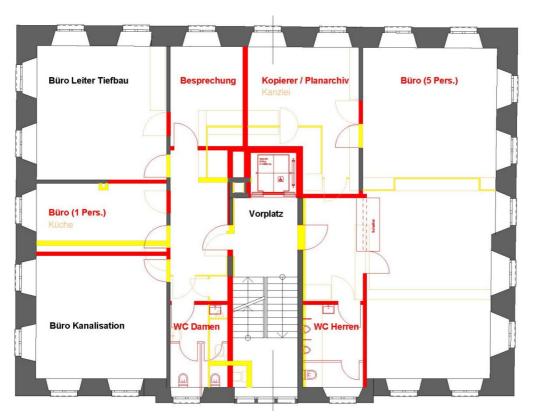


Grundriss Erdgeschoss

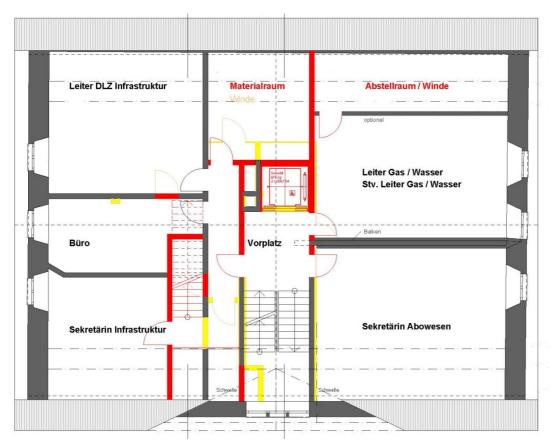
Schwarz dargestellt sind bestehende Bauteile, rot die neuen und gelb abzubrechende.



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 1. Dachgeschoss

4. Investitionskosten

4.1 Kreditbedarf

Der Kostenvoranschlag beruht auf Richtofferten verschiedener Unternehmer. Preisbasis bildet der Zürcher Baukostenindex 1. April 2014. Die Genauigkeit beträgt +/- 10 Prozent. Er setzt sich aus folgenden Beträgen zusammen:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten BKP 2 Gebäude	Fr. Fr.	15'000 3'007'400
BKP 4 Umgebung	Fr.	20'000
BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten	Fr.	449'600
- Miete externe Büroräumlichkeiten Fr. 200'000		
- Umzugskosten Fr. 40'000		
BKP 9 Ausstattung	Fr	8,000
Total Baukredit inkl. 8 % MWST	Fr.	3'500'000

Für die Projektierung bewilligte der Gemeinderat am 7. Mai 2013 und 11. März 2014 Kredite von total 235'000 Franken. Diese werden nach der Bauausführung gesamthaft mit den Baukosten abgerechnet.

4.2 Kapitalfolgekosten

Für Abschreibung und Verzinsung (10 %) muss mit jährlich 350'000 Franken gerechnet werden.

4.3 Betriebliche Folgekosten

Durch die zusätzlich entstehenden Mehrflächen erhöht sich der Unterhaltsaufwand um rund 7'000 Franken pro Jahr. Zudem fallen Wartungskosten für die technischen Anlagen von rund jährlich 2'700 Franken an. Durch gezielte energetische Massnahmen kann der Heizenergieverbrauch um 25 bis 30 Prozent reduziert werden. Gleichzeitig bewirken diese Massnahmen eine Reduktion der Energiekosten um ca. 2'400 Franken.

4.4 Subventionen/Beiträge

Bei Einhaltung der wärmetechnischen Vorgaben kann sowohl mit Bundes- und Kantonsbeiträgen (Förderbeiträge) als auch mit einem Betrag aus dem kommunalen Förderprogramm von insgesamt rund 45'000 Franken gerechnet werden. Somit beläuft sich die voraussichtliche Nettobelastung für die Gemeinde auf 3'455'000 Franken.

5. Bauausführung, Termine

Die Bauzeit beträgt voraussichtlich zwölf Monate. Während dieser Zeit wird Raum für die Baustelleninstallation benötigt. Dies führt zum Wegfall von öffentlichen Parkplätzen, und die umliegenden Liegenschaften sind eingeschränkt erreichbar. Die Beeinträchtigungen werden rechtzeitig durch geeignete Massnahmen abgefedert.

Baustart/Umzug April 2015 Bauvollendung/Bezug April 2016

6. Der nachhaltige Ansatz

Mit den vorgesehenen Renovations-, Sanierungs- und Umbauarbeiten an der Liegenschaft Dorfstrasse 10 soll eine möglichst hohe ökonomische, ökologische und soziale Verträglichkeit erreicht werden. Es sind dies Anforderungen einer nachhaltigen Liegenschaftenstrategie und -bewirtschaftung. Das architektonische Gesamtbild des Hauses muss erhalten bleiben – die Liegenschaft ist im Inventar der Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung eingetragen. Obwohl sich dadurch die Renovation und Sanierung aufwändiger gestalten, sprechen Kosten-Nutzen-Überlegungen klar für diese Variante – auch wenn die Auslagerung der Arbeitsplätze während der Bauphase finanziert werden muss.

Gezielte Massnahmen bewirken eine jährliche Verminderung des Energieaufwandes und gleichzeitig des CO₂-Ausstosses um durchschnittlich 6.5 Tonnen. Die Kosteneinsparungen belaufen sich jährlich auf rund 2'000 Franken. Aus energetischer Sicht wird aus denkmalpflegerischen Gründen und aus Wirtschaftlichkeitsüberlegungen kein optimales Resultat erreicht werden: Mit den geplanten Massnahmen wird jedoch im Rahmen des Erlaubten und Sinnvollen die grösstmögliche Reduktion des CO₂-Ausstosses erreicht.

Dank neu konzipierten Stockwerksgrundrissen können die Büros, Sitzungszimmer und Kundenbereiche attraktiv und zeitgerecht gestaltet werden. Ergonomische Arbeitsplätze vermeiden Fehlhaltungen, fördern so die Gesundheit der Mitarbeitenden und erhalten deren Arbeitskraft. Mit dem Einbau der Liftanlage wird dem Behindertengleich-

stellungsgesetz Rechnung getragen: Alle Stockwerke sind für gehbehinderte Menschen erschlossen.

7. Schlussbemerkungen

Mit den geplanten Renovations-, Sanierungs- und Umbauarbeiten bei der Liegenschaft Dorfstrasse 10 werden werterhaltende und substanziell notwendige Arbeiten umgesetzt. Die vorgeschlagenen Massnahmen sichern die Substanzerhaltung für die nächsten 30 Jahre.

Das 1824 erbaute Gebäude ist im Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung eingetragen. In einem Bericht wurden Abklärungen in Bezug auf Erhaltungswürdigkeit von Bauteilen festgehalten. Der Eingriff wird unter Berücksichtigung der gewonnenen Erkenntnisse umgesetzt: Mit dem vorliegenden Projekt kann Thalwil hinsichtlich eines bewussten Umgangs mit Schutzobjekten Akzente setzen.

Dank der geplanten Auslagerung der beiden Verwaltungseinheiten während der Bauphase können die Arbeiten am Gebäude speditiv und effizient umgesetzt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten stehen für Mitarbeitende moderne und zeitgerechte Arbeitsplätze zur Verfügung. Die fehlenden Flächen können durch die Aufhebung der Mietwohnung gewonnen werden. Dies ermöglicht zudem neue, freundliche Kundebereiche.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Renovations-, Sanierungs- und Umbauarbeiten der Verwaltungsliegenschaft Dorfstrasse 10 zuzustimmen und den Investitionskredit zu bewilligen.