



Gemeindeversammlung

Bauberechnungen:

- Neubau von Notwohnungen Bürgerheimareal
- Neubau Hort/Mittagstisch, Doppelkindergarten Schulareal Schwandel
- Renovation, energetische Sanierung Schulhaus Berg
- Renovation, Umbau, energetische Sanierung Turnhalle Schwandel
- Ausbau Gastrobereich, Mittagstisch Turnhalle Sonnenberg

Totalrevision Statuten Zweckverband
Abfallverwertung Bezirk Horgen

Totalrevision Verordnung über
Gemeindezuschüsse

Verordnung über Betrieb der
Gasversorgung

Öffentlicher Gestaltungsplan
Centralplatz



Mittwoch, 8. Juni 2016, 19.00 Uhr
Reformierte Kirche Thalwil

Geschäfte	Seite
A Berichte und Anträge der Rechnungsprüfungskommission RPK	3
B Anträge	
1. Genehmigung Bauabrechnungen	
1.1 Liegenschaft Bürgerheimareal , Neubau von Notwohnungen	
• Antrag und Weisung	6
1.2 Schulareal Schwandel , Neubau Hort/Mittagstisch und Doppelkindergarten	
• Antrag und Weisung	9
1.3 Schulhaus Berg , Renovation und energetische Sanierung	
• Antrag und Weisung	11
1.4 Turnhalle Schwandel , Renovation, Umbau und energetische Massnahmen	
• Antrag und Weisung	14
1.5 Turnhalle Sonnenberg , Ausbau Gastrobereich und Mittagstisch	
• Antrag und Weisung	17
2. Totalrevision der Verbandsstatuten Zweckverband Abfallverwertung im Bezirk Horgen, Zustimmung	
• Antrag und Weisung	19
• Statuten (Anhang 1)	26
3. Totalrevision der Verordnung über die Gemeindegremien, Zustimmung	
• Antrag und Weisung	37
• Verordnung (Anhang 2)	42
4. Verordnung über den Betrieb der Gasversorgung, Zustimmung	
• Antrag und Weisung	45
• Verordnung (Anhang 3)	47
5. Jahresrechnung 2015, Genehmigung	
• siehe separates Weisungsheft	
6. Öffentlicher Gestaltungsplan Centralplatz, Zustimmung	
• Antrag und Weisung	52
• Bestimmungen (Anhang 4)	61
• Plan	68

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident
Märk Fankhauser

Gemeindeschreiber
Pierre Lustenberger

Thalwil, 1./15. März 2016

Aktenauflage

Die Akten zu den Anträgen 1 bis 5 können von den Stimmberechtigten ab Mittwoch, 25. Mai 2016, während den untenstehenden Schalteröffnungszeiten im Gemeindehaus, Alte Landstrasse 112 (Sekretariat Gemeinderat, im 1. Stock), eingesehen werden.

Die Unterlagen zum Antrag 6 liegen ebenfalls ab dem 25. Mai 2016 im DLZ Planung, Bau und Vermessung an der Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil, auf.

Montag 8 bis 11.30 Uhr und 13 bis 18 Uhr

Dienstag bis Donnerstag 8 bis 11.30 Uhr und 14 bis 16.30 Uhr

Freitag 8 bis 15 Uhr

Berichte und Anträge der Rechnungsprüfungskommission RPK

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die folgenden Vorlagen geprüft. Sie nimmt wie folgt Stellung:

Genehmigung von Bauabrechnungen

1.1 Liegenschaft Bürgerheimareal, Neubau von Notwohnungen

Bericht

An der Urnenabstimmung vom 30. November 2014 bewilligte der Souverän einen Baukredit von 2'350'000 Franken für den Neubau von Notwohnungen auf dem Bürgerheimareal. Zusammen mit den vorgängig durch den Gemeinderat gesprochenen Projektierungs- und Nachtragskrediten von insgesamt 122'000 Franken beläuft sich die massgebende Kreditsumme auf 2'472'000 Franken. Die gesamten Kosten für den Neubau der Notwohnungen werden aus dem bestehenden Bürgerheimfonds finanziert, d.h. die Investition belastet die Rechnung der Gemeinde Thalwil nicht.

Die Bauabrechnung weist Gesamtkosten von 2'508'899.45 Franken aus, was einer Kreditüberschreitung von 36'899.45 Franken (+1.5 %) entspricht. Die Abweichung ist im Wesentlichen begründet in der nachträglich beschlossenen Nutzung von Solarenergie.

Mit dem Neubau von 10 Notwohnungen auf dem Bürgerheimareal steht der Gemeinde zweckmässiger Wohnraum für in Not geratene Familien und Einzelpersonen zur Verfügung. Sie trägt damit dem gesetzlichen Auftrag in angemessener und finanzverträglicher Form Rechnung.

Antrag

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, die Bauabrechnung für den Neubau von Notwohnungen auf dem Bürgerheimareal zu genehmigen und den Gemeinderat für die Kreditüberschreitung zu entlasten.

1.2 Schulareal Schwandel, Neubau Hort/Mittagstisch und Doppelkindergarten

Bericht

Die Stimmberechtigten bewilligten im Februar 2014 an der Urne einen Baukredit von 3'400'000 Franken für den Neubau von einem Doppelkindergarten mit Räumlichkeiten für einen Hort und Mittagstisch. Die vom Gemeinderat bewilligten Projektionskredite betragen total 225'000 Franken und als Teuerung werden 16'699.40 Franken ausgewiesen. Der massgebenden Kreditsumme von 3'641'699.40 Franken stehen Gesamtkosten von 3'522'235.35 Franken gegenüber. Somit beträgt die Kreditunterschreitung 119'464.05 Franken (-3.3 %).

Antrag

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, die Bauabrechnung zu genehmigen.

1.3 Schulhaus Berg, Renovation und energetische Sanierung

Bericht

Am 24. November 2013 bewilligten die Stimmberechtigten an der Urne einen Baukredit von 3'330'000 Franken für die Renovation und energetische Sanierung des Schulhauses Berg. Der Gemeinderat bewilligte den Projektionskredit von 200'000 Franken und als Teuerung werden 26'640 Franken ausgewiesen. Der massgeblichen Kreditsumme von 3'556'640 Franken stehen Gesamtkosten von 3'314'780.90 Franken gegenüber. Die Kreditunterschreitung beträgt somit 241'859.10 Franken. Für energetische Massnahmen konnten zudem Einnahmen von 283'505.00 Franken generiert werden. Damit beträgt die Nettobelastung für die Gemeinde 3'031'275.90 Franken.

Mit dieser Renovation konnte die Bausubstanz erhalten werden, und der Bau einer Fotovoltaik-anlage setzt einen energetischen Akzent.

Antrag

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, die Bauabrechnung zu genehmigen.

1.4 Turnhalle Schwandel, Renovation, Umbau und energetische Massnahmen

Bericht

Am 4. Dezember 2013 bewilligte die Gemeindeversammlung für die Renovation, den Umbau und für energetische Massnahmen der Einfachturnhalle an der Alten Landstrasse 122a, welche im Jahre 1893 erstellt wurde, einen Kredit von 1'870'000 Franken. Zusammen mit dem am 23. April 2013 durch den Gemeinderat bewilligten Projektierungskredit von 120'000 Franken beläuft sich die massgebende Kreditsumme auf 1'990'000 Franken.

Das Gebäude ist im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Die Turnhalle ist Bestandteil der Schulanlage Schwandel. Die Bauabrechnung präsentiert effektive Gesamtkosten von 2'253'999.20 Franken. Dies entspricht einer Kreditüberschreitung von 263'999.20 Franken (+13.3%).

Aufgrund von Zuschüssen im Gesamtbetrag von 27'240.00 Franken (Gebäudeprogramm Kanton Zürich und Förderbeitrag Gemeinde Thalwil) betragen die Netto-Aufwendungen total 2'226'759.20 Franken.

Die massive Kreditüberschreitung ist auf zusätzliche Arbeiten im Zusammenhang mit dem Felsaushub, Mehraufwendungen im Haustechnikbereich sowie auf Auflagen der Denkmalpflege zurückzuführen. Die Mehrkosten sind begründet und nachvollziehbar.

Durch die energetische Sanierung und die baulichen Anpassungen wurde das Ziel erreicht.

Antrag

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, die Bauabrechnung zu genehmigen und den Gemeinderat für die Kostenüberschreitung zu entlasten.

1.5 Turnhalle Sonnenberg, Ausbau Gastrobereich und Mittagstisch

Bericht

Am 3. Dezember 2014 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Kredit von 1'370'000 Franken für den Ausbau von Gastrobereich und Mittagstisch. Der Gemeinderat bewilligte den Projektierungskredit und den Zusatzkredit in der Höhe von insgesamt 110'000 Franken. Der massgebenden Kreditsumme von 1'480'000 Franken stehen Gesamtkosten von 1'460'612.05 Franken gegenüber. Die Kreditunterschreitung beträgt somit 19'387.95 Franken.

Mit der baulichen Erweiterung konnte ein bedarfs- und behindertengerechter Ausbau für die schulergänzende Betreuung und für die Vereinsinfrastruktur realisiert werden.

Antrag

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, die Bauabrechnung zu genehmigen.

3. Totalrevision der Verordnung über die Gemeindegremien

Ausgangslage

Die Verordnung über die Gemeindegremien stammt aus dem Jahre 2005. Die Revision der Verordnung wird einerseits aufgrund geänderter Rechtsprechung und andererseits mit der Durchführung der Zusatzleistungen durch die SVA Zürich seit Oktober 2015 erforderlich. Die Gemeindegremien, welche seit 1971 aufgrund unveränderter Ansätze ausgerichtet werden,

sind freiwillige Leistungen der Gemeinde Thalwil und gehen grösstenteils zu Lasten der Laufenden Rechnung.

Bericht

Mit der Totalrevision wird die Ausrichtung der Gemeindegzuschüsse eingeschränkt. Es sollen nur noch ordentliche Gemeindegzuschüsse und Mietzinszuschüsse gewährt werden. Die Vermögensfreigrenze wird den gesetzlichen Grenzbeträgen angepasst und die ausserordentlichen Gemeindegzuschüsse sowie die Pflegekostenzuschüsse werden gestrichen. Die Totalrevision der Vorlage hat gezeigt, dass seit Jahren keine Pflegekostenzuschüsse mehr ausgerichtet und ausserordentliche Gemeindegzuschüsse nur in einem Fall ausgerichtet wurden. Gleichzeitig hat der Vergleich mit anderen Bezirksgemeinden gezeigt, dass die Höhe der gewährten Gemeindegzuschüsse sich auf vergleichbarem Niveau bewegen. Aus finanzieller Perspektive hat die Totalrevision die Einschränkung der Ausgaben für die Gemeinde zur Folge, was die RPK bei der aktuellen Finanzlage der Gemeinde Thalwil uneingeschränkt unterstützt. Gleichzeitig ergeben sich für Bezügerinnen und Bezüger von Gemeindegzuschüssen keine nennenswerten finanziellen Auswirkungen.

Antrag

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, der Totalrevision der Verordnung über die Gemeindegzuschüsse zuzustimmen.

4. Verordnung über den Betrieb der Gasversorgung

Bericht

In Ergänzung zu den bestehenden Regelungen (Anschluss- und Lieferbedingungen sowie Gastarif) soll die Lücke im Rechtsverhältnis zwischen der Gasversorgung Thalwil und der politischen Gemeinde Thalwil als Eigentümerin der Gasversorgung mit einer neuen Verordnung geschlossen werden. Darüber hinaus soll neu eine finanzielle Abgabe an die Gemeinde für Eigentümer- und Risikoleistungen von 0,3 Rappen pro Kilowattstunde eingeführt werden. Diese von der Absatzmenge abhängige Entschädigung würde basierend auf der Absatzmenge von 2015 für ein gesamtes Rechnungsjahr den zusätzlichen Ertrag von 512'650 Franken bringen.

Antrag

Die RPK beantragt den Stimmberechtigten, der Verordnung über den Betrieb der Gasversorgung zuzustimmen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Präsident
Andrea Müller

Aktuar
Werner Oehry

Thalwil, 12. April 2016

1.1 Bürgerheimareal, Neubau Notwohnungen

- Genehmigung Bauabrechnung

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1. Die Bauabrechnung für den Neubau von Notwohnungen auf dem Bürgerheimareal wird genehmigt.**
- 2. Für die Kreditüberschreitung von 36'899.45 Franken wird der Gemeinderat entlastet.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

Thalwil ist wie alle anderen Gemeinden verpflichtet, Wohnungen für in Not geratene Personen sowie Unterkünfte für Asylsuchende zur Verfügung zu stellen. Es zeigt sich, dass es zunehmend schwieriger wird, solche Wohnungen bereitzuhalten. Bestehende Einheiten fallen immer wieder privaten und öffentlichen Bauvorhaben zum Opfer, zudem sind – wie die aktuelle Situation zeigt – zunehmend Einzelpersonen und Familien auf eine Notwohnung oder -unterkunft angewiesen.

Das Bürgerheimareal gehört der Gemeinde. Aufgrund verschiedener Studien und Abklärungen erwiesen sich die Konzeptvariante Neubau und der Standort beim Bürgerheim als am geeignetsten. Für das Gebäude, welches als schlichter, zweckmässiger Holzelementbau konzipiert wurde, bewilligten die Stimmberechtigten Ende November 2014 an der Urne einen Baukredit von 2'350'000 Franken zulasten des Bürgerheimfonds.

Ziemlich genau ein Jahr nach der Kreditbewilligung wurde die Öffentlichkeit Mitte November 2015 zu einem Tag der offenen Tür eingeladen.

2. Ausgeführt Bauarbeiten

Der Neubau wurde von Daniel Kopetschny, Architekt, Thalwil, geplant. Für die professionelle Umsetzung der Bauarbeiten trug die Firma Continium AG, Horgen, die Verantwortung. Der Holzelementbau in zeitgemässer Architektur umfasst zwei Geschosse und ein Dachgeschoss mit zehn Wohnungen. Die Grundrisse sind modular; sie lassen sich einfach bedarfsgerecht ändern. Zwischen dem bestehenden Gebäude und dem Neubau liess sich ein grosszügiger Aussenraum mit Spielplatz realisieren.

3. Bewilligte Kredite

Für den Notwohnungsbau wurden die folgenden Kredite bewilligt:

Projektierungskredit	Fr.	67'000.00
Nachtragskredit	Fr.	55'000.00
Baukredit	Fr.	2'350'000.00
Massgebende Kreditsumme	Fr.	2'472'000.00

Eine Teuerung wurde nicht aufgerechnet, da die Bauzeit weniger als ein Jahr betrug.

4. Bauabrechnung

Projektierungskosten	Fr.	125'635.90
Bauabrechnung	Fr.	2'383'263.55
Gesamtkosten	Fr.	2'508'899.45
Massgebende Kreditsumme	Fr.	2'472'000.00
Netto-Bauabrechnung	Fr.	2'508'899.45
Kreditüberschreitung (1.5 %)	Fr.	36'899.45

5. Begründung der Kostenüberschreitung

Der Minergie-Standard wurde bei der Projektierung nicht angestrebt. Jedoch zeigte sich noch vor Beginn der Bauarbeiten, dass für die Aufbereitung des Brauchwarmwassers Solarenergie genutzt werden kann. Dadurch lassen sich nicht nur die Energiekosten reduzieren, sondern auch der CO₂-Ausstoss. Die Planung der Anlage sowie deren Anschaffung (33'000 Franken) verteuerten das Bauvorhaben.

6. Einnahmen

Der Neubau ist nicht subventionsberechtigt.

Die Netto-Investitionen aus dem Bürgerheimfonds betragen somit **Fr. 2'508'899.45**

7. Betrieb

Kurz nach dem Tag der offenen Tür vom 14. November 2015 übernahm das DLZ Soziales den Betrieb des Hauses. Der für Notwohnungen verantwortliche Mitarbeiter des DLZ begleitet die Wohnverhältnisse und unterstützt die Personen bei ihrer Suche nach Nachfolgelösungen. Er konnte schon bald ein tragendes Neben- und Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner – hauptsächlich sind es Sozialhilfebeziehende und Asylsuchende – beobachten.

8. Schlussbemerkungen

Notwohnungen sind eine Übergangslösung. Die Gemeinde sucht über ihren Notwohnungsverantwortlichen ständig nach Anschlusslösungen für die in Not geratenen Menschen. Besonders in der aktuellen Situation, in der Gemeinden eine höhere Anzahl von Asylsuchenden aufnehmen müssen, zeigt sich, wie schwierig es am privaten Wohnungsmarkt ist, Notwohnungen

oder -unterkünfte zu beschaffen. Es machte es der Gemeinde einfacher, die ihr bis Ende Januar 2016 zugewiesenen asylsuchenden Familien unterzubringen, da sie auch Wohnungen im Neubau beim Bürgerheim nutzen konnte.

Mit dem gewählten Finanzierungsmodell über den Bürgerheimfonds wurde die Investitionsrechnung der Gemeinde nicht belastet. Die Mietzinsen, die häufig durch die Sozialhilfe getragen werden müssen, sind moderat. Zudem kann der Bürgerheimfonds seinen Ertrag langfristig steigern, da der Wert des bis anhin brach gelegenen Grundstückteils angemessen in die Mieten eingerechnet wird.

Die Stimmberechtigten, welche am Tag der offenen Tür einen Augenschein genommen haben, konnten sich von der Schlichtheit des Neubaus überzeugen, welcher den architektonisch und historisch wertvollen Altbau in der direkten Nachbarschaft nicht konkurrenziert. Sie bestätigten die einfache Ausstattung und Zweckmässigkeit der entstandenen Wohnungen.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Bauabrechnung über den Neubau von Notwohnungen zu genehmigen und den Gemeinderat für die Kostenüberschreitung zu entlasten.

1.2 Schulareal Schwandel, Neubau Hort/Mittagstisch und Doppelkindergarten

- Genehmigung Bauabrechnung

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- **Die Bauabrechnung für den Neubau Hort/Mittagstisch und Doppelkindergarten auf dem Schulareal Schwandel wird genehmigt.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

Die Schulraumplanung Thalwils sieht sich mit ständig wachsenden Schülerzahlen konfrontiert. Für die Kindergarten- und Primarstufe sowie die Betreuung ausserhalb der Schulstunden sind räumliche Defizite vorhanden. Mit einem Neubauprojekt auf dem zentral gelegenen Schulareal Schwandel konnte ein Teil dieses Defizits gedeckt werden. Der Neubau umfasst einen Doppelkindergarten sowie die Räumlichkeiten für einen Hort/Mittagstisch.

Für das Gebäude, welches im Holzelementbau projektiert wurde, bewilligten die Stimmberechtigten im Februar 2014 an der Urne einen Kredit von 3'400'000 Franken. Um einen möglichst grossen zusammenhängenden Freiraum zu erhalten, wurde der Neubau an den Rand des Grundstückes gesetzt – in die Ecke zwischen Alte Landstrasse und Steinmühlegasse und auf die Decke der Migros-Unterniveaubaute.

Der Neubau wurde rechtzeitig vor Beginn des Schuljahres 2015/2016 fertiggestellt. Am 12. September letzten Jahres konnte die Bevölkerung anlässlich eines Eröffnungsfests auf dem Schulareal Schwandel sowohl den Neubau als auch die renovierte Turnhalle Schwandel besichtigen.

2. Umsetzung der Bauarbeiten

Das Projekt wurde durch das Architekturbüro E. Wanger AG, Rüschlikon, ausgearbeitet und durch den Gesamtleistungsanbieter Zehnder Holz und Bau AG, Winterthur, umgesetzt. Die Zusammenarbeit mit dieser Firma sowie mit den beteiligten Unternehmungen war durchwegs gut und konstruktiv. Die Arbeiten wurden termingerecht und mängelfrei ausgeführt. Hilfreich war dabei auch das mehrheitlich schöne Wetter während der Bauzeit. Die Arbeiten wurden unter Kostendach abgerechnet.

Der Holzelementbau erfüllt die gültigen Minergie-Anforderungen.

3. Bewilligte Kredite (mit Teuerung)

Für den Neubau wurden die folgenden Kredite bewilligt:

Projektierungskredit	Fr.	190'000.00
Zusatzkredit	Fr.	35'000.00
Bauteuerung	Fr.	16'699.40
Baukredit	Fr.	3'400'000.00
Massgebende Kreditsumme	Fr.	3'641'699.40

4. Bauabrechnung

Projektierungskosten	Fr.	225'069.45
Bauabrechnung	Fr.	3'297'165.90
Gesamtkosten	Fr.	3'522'235.35
Massgebende Kreditsumme	Fr.	3'641'699.40
Netto-Bauabrechnung	Fr.	3'522'235.35
Kreditunterschreitung (3.30 %)	Fr.	119'464.05

5. Einnahmen

Mit dem neuen Finanzausgleichsgesetz werden Gemeinden keine Staatsbeiträge mehr ausgerichtet.

Die Netto-Aufwendungen der Gemeinde betragen somit **Fr. 3'522'235.35**

6. Betrieb

Der Schulbetrieb hat sich innerhalb des Neubaus und auf dem gesamten Schulareal in kurzer Zeit eingespield. Der neu konzipierte, in seinen Ausmassen reduzierte Aussenraum zwischen dem Neubau und dem Schulhaus Schwandel wird rege benutzt und als gelungen beurteilt, auch von der Öffentlichkeit. Wertvoll ist die Dachterrasse des Neubaus mit dem Aussenspielbereich, welche ausschliesslich vom Kindergarten und Hort/Mittagstisch aus zugänglich ist.

Im Ortsbild stellt der zweigeschossige Solitär mit seiner ausgesuchten Fassadengestaltung – im Erdgeschoss ist es eine grosszügige Verglasung mit pastellfarbigen Holzlamellen, im Obergeschoss sind es kreisrunde Fensteröffnungen – einen Blickfang dar. Er hebt sich von den Zeitzeugen Schulhaus und Turnhalle ab und passt trotzdem ins Ensemble.

7. Schlussbemerkungen

Mit dem Neubau konnte die Schule einen Teil ihres räumlichen Defizits wettmachen. Die Schule hat im Zentrum Thalwils dank des zusätzlichen Raums auf dem Schulareal Schwandel zurzeit keine Platzprobleme, weder für den Unterricht noch für die schulergänzende Betreuung.

Einmal mehr bewährte sich die Zusammenarbeit mit einem Gesamtleistungsanbieter.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Bauabrechnung für den Neubau Hort/Mittagstisch und Doppelkindergarten zu genehmigen.

1.3 Schulhaus Berg, Renovation und energetische Sanierung auf Basis Minergie

- Genehmigung Bauabrechnung

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- **Die Bauabrechnung für die Renovation und energetische Sanierung des Schulhauses Berg auf Basis von Minergie wird genehmigt.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

Die Schuleinheit Sek ist in den beiden Schulhäusern Berg und Feld untergebracht. Im Rahmen der substanzerhaltenden Massnahmen an den Thalwiler Schulliegenschaften drängten sich auch beim Schulhaus Berg Renovationsarbeiten und eine energetische Sanierung auf.

Das Schulhaus Berg wurde 1964 in Betrieb genommen. Ein auffälliges Zyklopenmauerwerk trennt die drei Gebäudekörper voneinander, in denen die Klassenzimmer untergebracht sind. Das Ensemble ist ein Zeitzeuge der 60er-Jahre; sein Erscheinungsbild darf im Zuge von Sanierungsarbeiten nicht verändert werden. Die drei nach Süden ausgerichteten Dächer eignen sich für die Nutzung von Solarenergie. Die Einschränkungen bezüglich des Erscheinungsbilds erlaubten den Einbau dieser umweltfreundlichen Energiegewinnungsanlage.

Die Stimmberechtigten bewilligten im November 2013 an der Urne einen Baukredit von 3'330'000 Franken für die Renovation und energetische Sanierung des Schulhauses auf Basis von Minergie.

2. Ausgeführte Bauarbeiten

Die Bauarbeiten wurden in zwei Etappen realisiert:

1. Sommer 2014: Sanierung der Aussenhülle mit Dach- und Fassadensanierung, Fensterersatz (exkl. Klassenzimmer) und Modernisierung des Naturkundezimmers.
2. Sommer 2015: Sanierung der Heizungs- und Lüftungsinstallationen und der Klassenzimmer mit Ersatz der Fenster, des Sonnenschutzes und der Beleuchtung.

Der Zustand des Naturkundezimmers war schlechter als erwartet. Hier waren zusätzliche Aufwendungen nötig.

Der Einbau der Photovoltaikanlage auf den drei Dachflächen des Schulhauses stellt eine neue Komponente der Energiegewinnung bei gemeindeeigenen Liegenschaften dar.

Für die Renovations- und Sanierungsarbeiten zeichnete das Architekturbüro E. Wanger AG, Rüslikon, verantwortlich. Obwohl viele Arbeiten während der Schulzeit umzusetzen waren, erfolgten diese termingerecht und ohne Zwischenfälle. Dies ist nicht zuletzt auf die gute

Zusammenarbeit zwischen der Schule, dem Architekturbüro und den ausführenden Unternehmungen zurückzuführen.

3. Bewilligte Kredite

Für die geplanten Arbeiten am Schulhaus Berg wurden die folgenden Kredite bewilligt:

Projektierungskredit	Fr.	200'000.00
Baukredit	Fr.	3'330'000.00
Teuerung	Fr.	26'640.00
Massgebende Kreditsumme	Fr.	3'556'640.00

4. Bauabrechnung

Projektierungskosten	Fr.	154'806.00
Bauabrechnung	Fr.	3'159'974.90
Gesamtkosten	Fr.	3'314'780.90
Massgebende Kreditsumme	Fr.	3'556'640.00
Netto-Bauabrechnung	Fr.	3'314'780.90
Kreditunterschreitung (6.8 %)	Fr.	241'859.10

5. Einnahmen

Gebäudeprogramm Kanton Zürich	Fr.	28'470.00
Minergie-Beitrag	Fr.	147'200.00
Förderbeitrag Gemeinde Thalwil, 50 % Gebäudeprogramm/Minergie	Fr.	87'835.00
Förderbeitrag Gemeinde Thalwil, Photovoltaik	Fr.	20'000
Netto-Einnahmen	Fr.	283'505.00
Die Netto-Aufwendungen der Gemeinde betragen unter Berücksichtigung der zugesicherten Beiträge	Fr.	3'031'275.90

6. Betrieb

Die erste Etappe der Renovations- und Sanierungsarbeiten wurde im Herbst 2014 planmässig abgeschlossen. Im Spätherbst 2014 konnte die Photovoltaikanlage ihren Betrieb bereits aufnehmen. Von Anfang an erzielte sie gute Resultate. Auch die zweite Etappe mit dem Ersatz der restlichen Fenster, den nötigen Anpassungen in den Schulzimmern, mit der Sanierung der Haustechnik und dem Einbau der kontrollierten Lüftung erfolgte termingerecht.

Im Vorfeld der Urnenabstimmungen wurden ein paar kritische Stimmen hinsichtlich der kontrollierten Lüftung in Schulzimmern laut. Von den Nutzerinnen und Nutzern der Räume gibt es jedoch durchwegs positive Rückmeldungen – sie wird von den Lehrkräften als Gewinn wahrgenommen. Sie fühlen sich wohl, die Luft ist besser als vor der Sanierung. Die hellen Schulzimmer und Treppenhäuser sowie das zeitgemässe Beschriftungskonzept bereiten Freude. Ebenso freut es die Unterrichtenden, dass sämtliche Installationen nicht auf Kosten der ohnehin kleinen Unterrichtsräume platziert werden konnten. Das Naturkundezimmer erfüllt nun wieder

die Anforderungen eines zeitgemässen Unterrichts. Das letzte Puzzlesteinchen der Sanierung, nämlich die Anzeige des jeweils produzierten Solarstroms, wurde inzwischen montiert und wird beachtet.

7. Schlussbemerkungen

Die Renovations- und Sanierungsarbeiten am Schulhaus Berg waren auf die Substanzerhaltung ausgerichtet. Entsprechend wurden nur die nötigsten Arbeiten ausgeführt. Mit dem Einbau einer Photovoltaikanlage setzte die Gemeinde einen energetischen Akzent.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Bauabrechnung für die Renovation und energetische Sanierung des Schulhauses Berg auf Basis Minergie zu genehmigen.

1.4 Turnhalle Schwandel, Renovation, Umbau und energetische Massnahmen

- Genehmigung Bauabrechnung

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1. Die Bauabrechnung für Renovation, Umbau und energetische Massnahmen der Turnhalle Schwandel wird genehmigt.**
- 2. Für die Kreditüberschreitung von 263'999.20 Franken wird der Gemeinderat entlastet.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

Die Einfachturnhalle an der Alten Landstrasse 122a wurde 1893 erstellt. Sie ist im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Die Turnhalle ist Bestandteil der Schulanlage Schwandel. Tagsüber wird sie für das Schulturnen genutzt, abends nutzen sie Sportvereine für ihre Trainings. In den 80er-Jahren waren die letzten Sanierungsarbeiten durchgeführt worden. Eine erneute Renovation mit Umbauten und technischen Erneuerungen drängte sich auf. Insbesondere genügte die Garderobensituation (Fläche, Anzahl und Ausstattung) den heutigen Anforderungen nicht mehr. Im Dezember 2013 bewilligte die Gemeindeversammlung hierfür einen Baukredit von 1'870'000 Franken. Mit dem ausgearbeiteten Projekt konnte die dringend nötige Sanierung der Baute nach modernen technischen Erkenntnissen und Möglichkeiten realisiert werden.

Bei der Projektierung musste besonders berücksichtigt werden, dass die äussere Erscheinung des Denkmalschutzobjektes möglichst unverändert bleibt. Da zudem die Platzverhältnisse auf dem Grundstück sehr eng sind, mussten die neu zu schaffenden Räume unterhalb des Hallenbodens, also in einem neuen Untergeschoss konzipiert werden.

2. Ausgeführt Bauarbeiten

Die Ausführungen umfassten die folgenden Arbeiten:

- Sanierung der Aussenhülle mit Ersatz der Fenster und wärmetechnischer Sanierung des Dachs.
- Sanierung, Umbau und Erweiterung bestehender Räumlichkeiten mit Erstellung des neuen Untergeschosses für Garderoben, Duschen und Stauraum inkl. Erschliessung über eine Treppe sowie einer neuen Garderobe für Lehrpersonen mit getrenntem Umzieh- und Duschbereich.
- Anpassung der Haustechnik mit Ersatz der Sanitär- und Elektroinstallationen, Anpassung der Beleuchtung, Erneuerung bzw. Reparatur der Kanalisation sowie Anpassungen für die

Wärmeverteilung. Die Wärmeerzeugung erfolgt via Fernheizung vom Schulhaus Schwandel aus.

- Erfüllung der gesetzlichen Auflagen, insbesondere des Behindertengleichstellungsgesetzes sowie des Brand- und Personenschutzes.

Mit den Arbeiten war die Firma Arinova AG, Adliswil, beauftragt.

3. Bewilligte Kredite

Für die Renovations-, Umbau- und Anpassungsarbeiten an der Turnhalle Schwandel wurden die folgenden Kredite bewilligt:

Projektierungskredit	Fr.	120'000.00
Baukredit	Fr.	1'870'000.00

Massgebende Kreditsumme **Fr. 1'990'000.00**

Eine Teuerung wurde nicht aufgerechnet, benötigte der Neubau doch nur eine Bauzeit von knapp einem Jahr.

4. Bauabrechnung

Projektierungskosten	Fr.	124'949.50
Bauabrechnung	Fr.	2'129'049.70

Gesamtkosten **Fr. 2'253'999.20**

Massgebende Kreditsumme Fr. 1'990'000.00

Netto-Bauabrechnung Fr. 2'253'999.20

Kreditüberschreitung (12.7 %) **Fr. 263'999.20**

5. Begründung der wichtigsten Kostenüberschreitungen

Bei der Erstellung des neuen Untergeschosses für die Garderoben und Duschen stiessen die Arbeiter auf Fels, welcher innerhalb des bestehenden Gebäudes auszuheben war (+ 60'000 Franken). Dieser verteuerte auch den Aushub für die Kanalisation (+ 25'000 Franken), und für Hinterfüllungen mussten 25'000 Franken mehr eingesetzt werden. Während der Umbauarbeiten drängten sich im Haustechnikbereich Mehraufwendungen auf: Die Elektroinstallationen und die sanitären Anlagen waren in einem schlechteren Zustand als erwartet. Auch für die Beleuchtung reichte der im Kostenvoranschlag eingesetzte Betrag nicht aus. Eine ebenfalls grosse Abweichung zum Kostenvoranschlag ergab sich aus denkmalpflegerischen Vorgaben: Die Wand- und Deckenverkleidungen kamen um 70'000 Franken teurer zu stehen.

6. Einnahmen

Gebäudeprogramm Kanton Zürich	Fr.	18'160.00
Förderbeitrag Gemeinde Thalwil	Fr.	9'080.00
Die Netto-Aufwendungen der Gemeinde betragen somit	Fr.	2'226'759.20

7. Betrieb

Mit einer kleinen Verspätung – bedingt durch die aufwändigeren Aushubarbeiten und die notwendigen Unterfangungen – konnte die renovierte Turnhalle im Februar 2015 dem Turnbetrieb übergeben werden. Die Schuleinheit Ludretikon-Schwandel liess sich etwas Spezielles einfallen: Damit sich die Schülerinnen und Schüler schnell in den neuen Räumlichkeiten zurechtfinden konnten, wurde ein Foto-OL organisiert. Für die Vereine steht die neue Halle ebenfalls seit Februar 2015 wieder zur Verfügung.

8. Schlussbemerkungen

Der Turnbetrieb hat sich in der renovierten Halle wieder gut eingespielt und läuft ohne Probleme. Die Kinder und die Erwachsenen haben sich innert kürzester Zeit mit den Grundrissveränderungen zurechtgefunden. Sie schätzen die renovierte Halle und geniessen die neuen Räumlichkeiten im Untergeschoss.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Bauabrechnung für Renovation, Umbau und energetischen Massnahmen der Turnhalle Schwandel zu genehmigen und den Gemeinderat für die Kostenüberschreitung zu entlasten.

1.5 Turnhalle Sonnenberg, Ausbau Gastrobereich und Mittagstisch

- Genehmigung Bauabrechnung

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- **Die Bauabrechnung für den Ausbau Gastrobereich und Mittagstisch bei der Turnhalle Sonnenberg wird genehmigt.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

Die Dreifachturnhalle beim Schulhaus Sonnenberg wird neben dem Schulsport von vielen Vereinen genutzt. Es finden auch regelmässig grössere Sportanlässe statt, bei denen ein Aufenthaltsraum mit Küche vermisst wurde. Gleichzeitig wuchs in den letzten Jahren die Nachfrage nach Plätzen für die schulergänzende Betreuung.

Mit der Umsetzung einer funktionalen Erweiterung bei der Turnhalle Sonnenberg wurde diesen veränderten Bedürfnissen Rechnung getragen. Unter der Woche kann der im 1. Obergeschoss des Turnhallentraktes erstellte Bereich als Mittagstisch für 40 bis 50 Kinder genutzt werden. An den Wochenenden dient dieselbe Infrastruktur als Gastrobereich bei Sportanlässen.

Die Stimmberechtigten bewilligten an der Gemeindeversammlung im Dezember 2014 einen Baukredit von 1'370'000 Franken für den Ausbau von Gastrobereich und Mittagstisch bei der Turnhalle Sonnenberg.

2. Ausgeführte Bauarbeiten

Das Projekt wurde vom Architekturbüro Bucher Partner AG, Winterthur, ausgearbeitet und kompetent begleitet. Einige Projektänderungen verzögerten den Baustart. In der Zeit von April bis Dezember 2015 wurde das Projekt in Mischbauweise realisiert, die Erschliessungszone im Süden als Massivbau, die eigentliche Aufstockung aus statischen Gründen in Holzelementbauweise. Der Aufbau gliedert sich sehr gut in die Substanz der Schulanlage Sonnenberg ein.

Die sauber und mängelfrei ausgeführten Arbeiten konnten fast termingerecht abgeschlossen werden.

3. Bewilligte Kredite

Für den Ausbau von Gastrobereich und Mittagstisch bei der Turnhalle Sonnenberg wurden die folgenden Kredite bewilligt:

Projektierungskredit	Fr.	80'000.00
Zusatzkredit	Fr.	30'000.00
Baukredit	Fr.	1'370'000.00
Massgebende Kreditsumme	Fr.	1'480'000.00

Eine Teuerung wurde nicht aufgerechnet, da die Bauzeit weniger als ein Jahr betrug.

4. Bauabrechnung

Projektierungskosten	Fr.	78'649.60
Bauabrechnung	Fr.	1'381'962.45
Gesamtkosten	Fr.	1'460'612.05
Massgebende Kreditsumme	Fr.	1'480'000.00
Netto-Bauabrechnung	Fr.	1'460'612.05
Kreditunterschreitung (1.3 %)	Fr.	19'387.95

5. Einnahmen

Mit dem neuen Finanzausgleichsgesetz werden Gemeinden keine Staatsbeiträge mehr ausgerichtet.

Die Netto-Aufwendungen der Gemeinde betragen somit **Fr. 1'460'612.05**

6. Betrieb

Die ersten Rückmeldungen von Hort, Mittagstisch und Vereinen sind durchwegs positiv. Der grosszügige, lichtdurchflutete Raum wird geschätzt und erfüllt die Erwartungen. Das Zusammenspiel der Nutzer ist gut angelaufen. Einzelne Abläufe werden in den ersten Betriebsmonaten noch verbessert.

7. Schlussbemerkungen

Durch die Umsetzung dieses Gastro-/Mittagstisch-Ergänzungsbaus wird das Angebot der Gemeinde in der Schulergänzenden Betreuung und im Bereich der Infrastruktur für Vereine ausgebaut. Synergien werden so bestmöglich genutzt. Zudem fügt sich der Ergänzungsbau optimal in die Schulanlage Sonnenberg ein.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Bauabrechnung für den Ausbau Gastrobereich und Mittagstisch bei der Turnhalle Sonnenberg zu genehmigen.