



Herbst-Gemeindeversammlung

26. September 2013

Geschäft

1.2 Liegenschaft Feldstrasse 5: Renovation, Sanierung und Umbau der Liegenschaft

- Genehmigung Bauabrechnung

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat an ihrer Sitzung vom 16. Juli 2013 die folgende Vorlage geprüft. Sie nimmt wie folgt Stellung:

Liegenschaft Feldstrasse 5: Renovation, Sanierung und Umbau der Liegenschaft

- Genehmigung Bauabrechnung

Bericht

Damit die Liegenschaft Feldstrasse 5 der geplanten Nutzung als Musikschulhaus, Hort und Mittagstisch zugeführt werden konnte, musste diese sowohl in technischer als auch in betrieblicher Sicht renoviert, saniert und umgebaut werden.

Für die Umsetzung hat der Gemeinderat am 7. April 2009 einen Planungskredit von 130'000 Franken bewilligt, so dass an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010 einem Baukredit in der Höhe von 2.2 Mio. Franken zugestimmt wurde. Während der Projektumsetzung hat der Gemeinderat am 12. Juli 2011 einen Zusatzkredit von 153'000 Franken gesprochen. Inklusiv dem Planungskredit präsentiert die Bauabrechnung Kosten von 2'735'406.45 Franken. Die ausgewiesene Teuerung beträgt 25'205 Franken, was eine massgebende Kreditüberschreitung von 227'201.45 Franken ergibt. Die Kreditüberschreitung von 9 % ist insbesondere auf eine schlechte Bausubstanz, Zusatzaufwendungen zur Erreichung des Minergie-Standards sowie strengere Anforderungen durch die kantonale Feuerpolizei zurückzuführen. Als Einnahmen konnten aus dem Fonds „Das Gebäudeprogramm“ 73'100 Franken und aus dem kommunalen Förderprogramm für nachhaltige Projekt 36'550 Franken als Fördergelder entgegengenommen werden.

Antrag

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, der Bauabrechnung zuzustimmen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Präsident
Andrea Müller

Aktuar
Werner Oehry

Thalwil, 16. Juli 2013

Liegenschaft Feldstrasse 5: Renovation, Sanierung und Umbau der Liegenschaft

- Genehmigung Bauabrechnung

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1. Die Bauabrechnung für Renovation, Sanierung und Umbau der Liegenschaft Feldstrasse 5 wird genehmigt.**
- 2. Für die Kreditüberschreitung von 227'201.45 Franken wird der Gemeinderat entlastet.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Feldstrasse 5 beabsichtigte der Gemeinderat, die auf viele Liegenschaften verstreuten Unterrichtsstätten der Musikschule Thalwil-Oberrieden (MTO) zusammenzulegen. Nebst der organisatorischen und räumlichen Verbesserung für die MTO sollten, auch dank der zentralen Lage, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Kultur geschaffen werden. Zudem bot sich die Gelegenheit, einen Hort/Mittagstisch einzubauen und so das Angebot in der familienergänzenden Kinderbetreuung zu erweitern.

Nachdem der Gemeinderat im April 2009 für die Projektierung des Bauvorhabens einen Kredit von 130'000 Franken bewilligt hatte, wurde die Planung in Angriff genommen. Nach der Bewilligung der Kreditsumme von 2'200'000 Franken an der Urnenabstimmung vom Juni 2010 begann die Baukommission mit der Arbeit. Mit Vertreterinnen und Vertretern von MTO, Schulpflege sowie Liegenschaftskommission war diese breit abgestützt. Nach fünf Monaten wurde der Spatenstich gefeiert und mit den Bauarbeiten begonnen.

2. Umsetzung Bauvorhaben

Das im Jahr 1870 erbaute Gebäude erfuhr während einer Bauzeit von zehn Monaten massive bauliche Eingriffe. Diese waren für die geplante Umnutzung der Räumlichkeiten in technischer und betrieblicher Hinsicht erforderlich. Bei der Planung wurde grossen Wert darauf gelegt, die Architektur des Gebäudes zu erhalten. So wurde die bestehende Fassade mit den prägenden Bogenfenstern weitgehend erhalten. Erschliessungen mussten neu konzipiert und Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes erfüllt werden.

Eine besondere Herausforderung stellte die Erreichung des Minergie-Standards dar. Mit dem Architekturbüro Hornberger AG, Zürich, stand der Baukommission die nötige fachliche Kompetenz zur Seite. Am 9. Januar 2012 erteilte die Baudirektion des Kantons Zürich der Gemeinde das Zertifikat für die Erreichung des MINERGIE®-Labels.

Damit die neuen Räumlichkeiten den akustisch und schalltechnisch hohen Anforderungen entsprechen, waren grundlegende Massnahmen notwendig. Beispiele dafür sind der Einbau von schalldichten Fenstern und die damit verbundene Montage einer Lüftungsanlage sowie schalltechnische Optimierungen durch unterschiedliche Oberflächen.

Das vorgegebene Terminprogramm mit einer Bauzeit von zehn Monaten erwies sich als zu knapp berechnet. Mit etwas Verzug konnten die Räumlichkeiten nach den Sommerferien 2011 bezogen werden.

3. Bewilligte Kredit

Für die Planung und Ausführung wurden folgende Kredite bewilligt:

• Planungskredit Gemeinderat, April 2009	Fr. 130'000.00
• Baukredit Urnenabstimmung, Juni 2010	Fr. 2'200'000.00
• Zusatzkredit Gemeinderat, Juli 2011	Fr. 153'000.00
Ausgewiesene Teuerung	<u>Fr. 25'205.00</u>
Massgebende Kreditsumme für Bauabrechnung	Fr. 2'508'205.00

4. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung präsentiert sich wie folgt:

• Planungskosten	Fr. 126'878.70
• Baukosten	Fr. 2'608'527.75
Gesamtkosten	Fr. 2'735'406.45
Massgebende Kreditsumme	Fr. 2'508'205.00
Gesamtkosten	<u>Fr. 2'735'406.45</u>
Kreditüberschreitung von 9.0 % inkl. MWST	Fr. 227'201.45

4.1 Begründung der Kreditüberschreitung

Die Komplexität der Bauarbeiten wurde in Teilbereichen unterschätzt. Daraus resultierten Mehrkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag (Basis Baukostenindex 2009 = 122.2 Punkte). Zu nennen sind insbesondere:

- Im Zuge der Bauarbeiten zeigte sich, dass die Bausubstanz teilweise in einem schlechteren Zustand war als angenommen. So waren Blindböden durchgefaut, oder einige Wandpartien mussten bis auf die Mauer neu mit Gips aufgezogen werden. Diese Tatsache wiederum führte zu statischen Eingriffen, welche nicht budgetiert waren.
- Um den Minergie-Standard zu erreichen, mussten Zu- und Abluftleitungen versetzt werden. Der Aufwand dafür war bei der Planung nicht in diesem Ausmass eingerechnet worden.
- Die Massnahmen für die Erreichung der Minergie-Zertifizierung waren bei diesem Gebäude aufwändig und sehr anspruchsvoll.

- Von der kantonalen Feuerpolizei wurden strengere Anforderungen an die Innentüren gestellt, wodurch mehrere Türen ausgewechselt werden mussten.
- Die Mehrwertsteuer wurde 2011 von 7.6 % auf 8.0 % erhöht.
- Die Ausführung der Bauarbeiten verlief streckenweise suboptimal, was auch Auswirkungen auf die Bauabrechnung hatte. Architekt und Bauleitung übernahmen einen Teil dieser Mehraufwendungen. Zum Schluss konnte für alle Beteiligten eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

4.2 Einnahmen

An die Umbaukosten wurden aus dem Fonds „Das Gebäudeprogramm“ Fördergelder von 73'100 Franken ausbezahlt. Zusammen mit dem Beitrag von 36'550 Franken aus dem kommunalen Förderprogramm für nachhaltige Projekte belaufen sich die Totaleinnahmen auf 109'650 Franken.

Somit betragen die Nettoinvestitionen für die Gemeinde **Fr. 2'625'756.45**

5. Schlussbemerkungen

Durch die Neuorganisation der Liegenschaft resultierten Verbesserungen, welche die Qualität des MTO-Unterrichts steigern und die Förderung der jungen Musikerinnen und Musiker unterstützen.

Zudem können die sowohl akustisch als auch architektonisch spannenden Räumlichkeiten von Kulturschaffenden aus verschiedenen Lagern genutzt werden. Ebenso bieten die neuen Strukturen Raum für Anlässe, Versammlungen oder Kinoabende. Das anfänglich lediglich als Mittagstisch genutzte Erdgeschoss dient seit dem Schuljahr 2012/2013 zusätzlich als Hort.

Zum Gelingen des Bauvorhabens trugen alle beteiligten Planer und Ausführenden bei. Auch dank der guten Zusammenarbeit mit der MTO konnten die Ansprüche an die Räumlichkeiten zur Zufriedenheit aller Nutzer umgesetzt werden.

Als Energiestadt pflegt die Gemeinde Thalwil das nachhaltige Bauen. Es zielt darauf hin, ökologisch verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich umzusetzen und dabei eine benutzerfreundliche Umgebung zu schaffen. Mit dem umgesetzten Projekt konnten im Bereich der kommunalen Energiepolitik Akzente gesetzt werden.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Bauabrechnung für Renovation, Sanierung und Umbau der Liegenschaft Feldstrasse 5 zu genehmigen.