



Urnenabstimmung 13. Juni 2010

Geschäft

Liegenschaft Feldstrasse 5

- Kredit für Renovation, Sanierung und Umbau der Liegenschaft

Das Wichtigste in Kürze

Die Liegenschaft Feldstrasse 5 – ehemals die Evangelisch-methodistische Kirche – ist seit Januar 2009 im Besitz der Gemeinde Thalwil. Sie dient zurzeit in erster Linie als Musikhaus, daneben sind dank ihrer zentralen Lage vielseitige Nutzungen für Kultur, Mittagstisch und Soziales möglich.

Die Liegenschaft ist in einem guten baulichen Allgemeinzustand. Schon beim Erwerb stand jedoch fest, dass ein Sanierungsbedarf besteht. Als Musikhaus und multifunktional nutzbares Gebäude müssen die Räume zudem akustisch und schalltechnisch erhöhte Anforderungen erfüllen.

Die Sanierung soll nach dem Minergie-Standard 08 erfolgen. Dies bedingt eine vorgeschriebene wärmetechnische Sanierung der Gebäudehülle inklusive Keller und Estrich. Aus schall- und wärmetechnischen Gründen wird im Gebäude eine permanente Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Mit den geplanten Sanierungsmassnahmen – Einsatz von Erdsonde, Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung – werden der Energieverbrauch und somit die CO₂-Emission massiv reduziert, nämlich um rund 93 Prozent.

Der Kreditbedarf für die vorgeschlagene gesamtheitliche Werterhaltung und für zusätzliche Nutzungen beträgt 2'200'000 Franken. Die speziellen Ausbaustandards für die Musikschule liegen über einem üblichen Umbau und verursachen höhere Kosten.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Kredit zu bewilligen und die damit verbundene Reduktion der CO₂-Emission zu ermöglichen.

A N T R A G

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

- 1. Projekt und Kostenvoranschlag für die Sanierung und den Umbau der Liegenschaft Feldstrasse 5 zur hauptsächlichen Nutzung durch die Musikschule werden genehmigt.**
- 2. Der hierfür notwendige Kredit von 2'200'000 Franken wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.**
- 3. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung zwischen Kostenvoranschlag (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2009) und der Bauausführung.**
- 4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die finanziellen Mittel – soweit erforderlich – auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

1.1 Eigentumsverhältnisse

Mit dem Entscheid, die Kirchentätigkeit in eine andere Gemeinde auszulagern, gab die Evangelisch-methodistische Kirche der Gemeinde Thalwil die Gelegenheit, die Liegenschaft Feldstrasse 5 zu erwerben und zu nutzen. Die Musikschule (MTO) hatte seit längerer Zeit das Bedürfnis, ihre Unterrichtsräume zusammenzulegen und dadurch die prekäre Raumsituation zu verbessern. Die Liegenschaft Feldstrasse 5 bietet nebst der Belegung durch die MTO dank ihrer zentralen Lage vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in den Bereichen Kultur, Mittagstisch, Jugend und Schule.

An der Urnenabstimmung vom 28. September 2008 stimmte der Souverän dem Erwerb der Liegenschaft Feldstrasse 5 zum Preis von 2.3 Mio. Franken zu. Seit Januar 2009 ist die Gemeinde Thalwil rechtmässige Eigentümerin der Liegenschaft, welche ins Finanzvermögen überführt wurde.

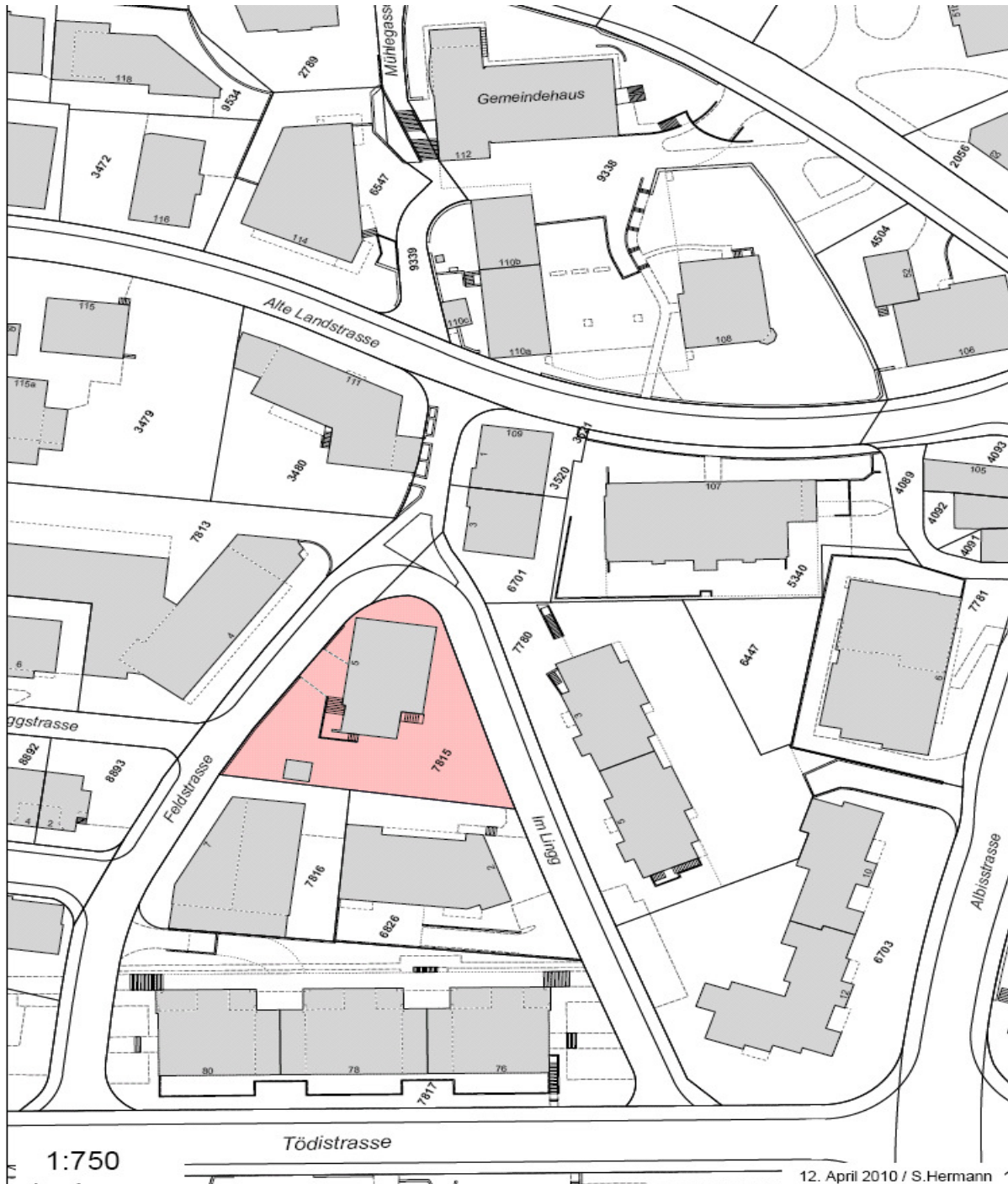
Schon in der Weisung für den Erwerb der Liegenschaft wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Liegenschaft in einem guten baulichen Allgemeinzustand ist, dass aber Sanierungsarbeiten anstehen und die neue Nutzung eine Reihe von Anpassungsarbeiten bedingt.

1.2 Gebäude

Das im Jahr 1870 erbaute Gebäude umfasst einen beachtlichen Versammlungsraum mit Empore sowie zwei Wohnungen. Das Sockelgeschoss verfügt über einen grossen, selbständig erschlossenen Raum (kleiner Saal), welcher Platz für einen

Mittagstisch bietet. Bestehende Nebenräume können zum Musizieren, als WC-Anlagen oder technische Räume genutzt werden.

Wie bereits vor dem Kauf werden die Räumlichkeiten zurzeit tagsüber grossteils von der MTO genutzt. Die Dachgeschosswohnung wurde vom Dienstleistungszentrum (DLZ) Soziales gemietet; sie wird von einer Familie mit Kindern bewohnt. Die Pfarrwohnung im Erdgeschoss wurde vorübergehend für die Kindertagesstätte Schmäterling genutzt. Nachdem der Stiftungsrat Kindertagesstätten (Kita) Thalwil jedoch aufgrund der unsicheren Sachlage beschlossen hatte, die Kita Schmäterling nicht definitiv zu übernehmen, wurden die Räumlichkeiten im Sommer 2009 frei und können nach den Umbauarbeiten für den Musikschulunterricht genutzt werden.



Situationsplan

2. Massnahmenpaket

Ein externes Planerteam hat in Zusammenarbeit mit dem DLZ Liegenschaften und der MTO ein Sanierungskonzept erarbeitet, welches sich aus nachstehend beschriebenen Massnahmen zusammensetzt.

2.1 Nutzungsänderung

Im Vordergrund steht die Umnutzung des Gebäudes für die MTO. Diese Nutzung bestimmt den notwendigen Ausbaustandard. Danach werden die publikumsorientierten Räume – Saal und Mittagstisch – flexibel ausgestattet und können unterschiedlich genutzt werden. Kulturelle Veranstaltungen wie beispielsweise Konzerte sowie Anlässe der Jugend wie unter anderem Jugendsessionen oder Filmvorführungen können hier – und somit im „Dorf“ – durchgeführt werden.

Auf der Nordseite wird ein verglaster neuer Eingang vorgebaut. Dieser erschliesst über die bestehende Treppe die Obergeschosse und ebenerdig die Räume im Untergeschoss.

Im **Untergeschoss** wird im bestehenden kleinen Saal ein Mittagstisch (s. auch Punkt 4.2) eingerichtet. Dazu gehören eine neue Küche und eine WC-Anlage mit behindertengerechtem Ausbau. Der Mittagstisch ist sowohl direkt von aussen als auch vom neuen Eingang her erreichbar. Er wird so möbliert, dass er ohne grossen Aufwand auch durch die MTO nutzbar ist. Zusätzlich wird ein Raum für die Zahnhygiene eingebaut. Neben den Räumen für die Technik befindet sich auf diesem Geschoss zudem ein Übungsraum für Schlagzeug.

Im **Erdgeschoss** bleibt die vorhandene WC-Anlage bestehen, die bestehende Pfarrwohnung wird umgebaut, es entstehen sieben Musikräume.

Der in den **Obergeschossen** liegende Saal mit Empore wird von allen Einbauten befreit und zu einem multifunktionalen Raum umgebaut, der verdunkelt werden kann. Der neue Konzertsaal bietet Platz für ein Orchester mit rund 40 Musikern und für rund 150 Besucherinnen und Besucher (120 im Saal und 30 auf der Empore). Auf der Empore wird eine WC-Anlage eingebaut.

Auch die Wohnung im **Dachgeschoss** wird umgenutzt zu vier Musikzimmern und Vorbereitungsräumen für die Lehrerinnen und Lehrer.

Im bestehenden **Estrich** wird die Lüftungszentrale eingebaut.

2.2 Anforderungen an Räume der Musikschule

Die Raumstruktur des Gebäudes bleibt weitgehend bestehen. Die Räume müssen jedoch akustisch und schalltechnisch erhöhten Anforderungen gerecht werden. Die wichtigsten Massnahmen betreffen:

- Schalldichte Fenster
- Lüftungsanlage in allen Räumen (Musizieren bei offenem Fenster wegen der Lautstärke nicht möglich)
- Schalltechnische Verbesserungen der Räume untereinander
- Unterschiedliche Oberflächen für eine gute Akustik in den einzelnen Räumen

Die ersten beiden Massnahmen unterstützen gleichzeitig die energetische Optimierung des Gebäudes.

2.3 Anpassungen Erschliessung/Fluchtweg

Die heutige Erschliessung muss der neuen Nutzung angepasst werden. Über einen neuen, zentralen Eingang auf der Nordseite werden alle Räume zugänglich. Die Treppe zum Dachgeschoss muss ersetzt werden. Aus dem Konzertsaal wird ein zusätzlicher Fluchtweg über eine Aussentreppe notwendig.

Um die Anforderungen an ein behindertengerechtes Gebäude einzuhalten, wird eine Aufzugsanlage eingebaut. Der Aufzug wird an der Südfassade des Treppenhauses platziert. Diese Lösung bedingt grössere Anpassungen im Untergeschoss. Neben dem Personentransport dient der Aufzug dem Transport von Instrumenten.

2.4 Aussenhülle

Die bestehende Fassade mit den prägenden Bogenfenstern bleibt weitgehend erhalten. Anpassungen erfolgen im Zusammenhang mit der Aussenwärmedämmung und der Gestaltung des Eingangsbereichs:

- Aussenwärmedämmung auf die Fassade;
- Ersatz der Fenster mit Wärme-/Schallschutzglas, wobei Öffnungsflügel im Saal und Treppenhaus mit Rauch- und Wärmeabzugsanlagen ausgestattet werden;
- Ausbesserung des Ziegeldaches und der Spenglerarbeiten, wärmetechnische Sanierung des Dachgeschosses.

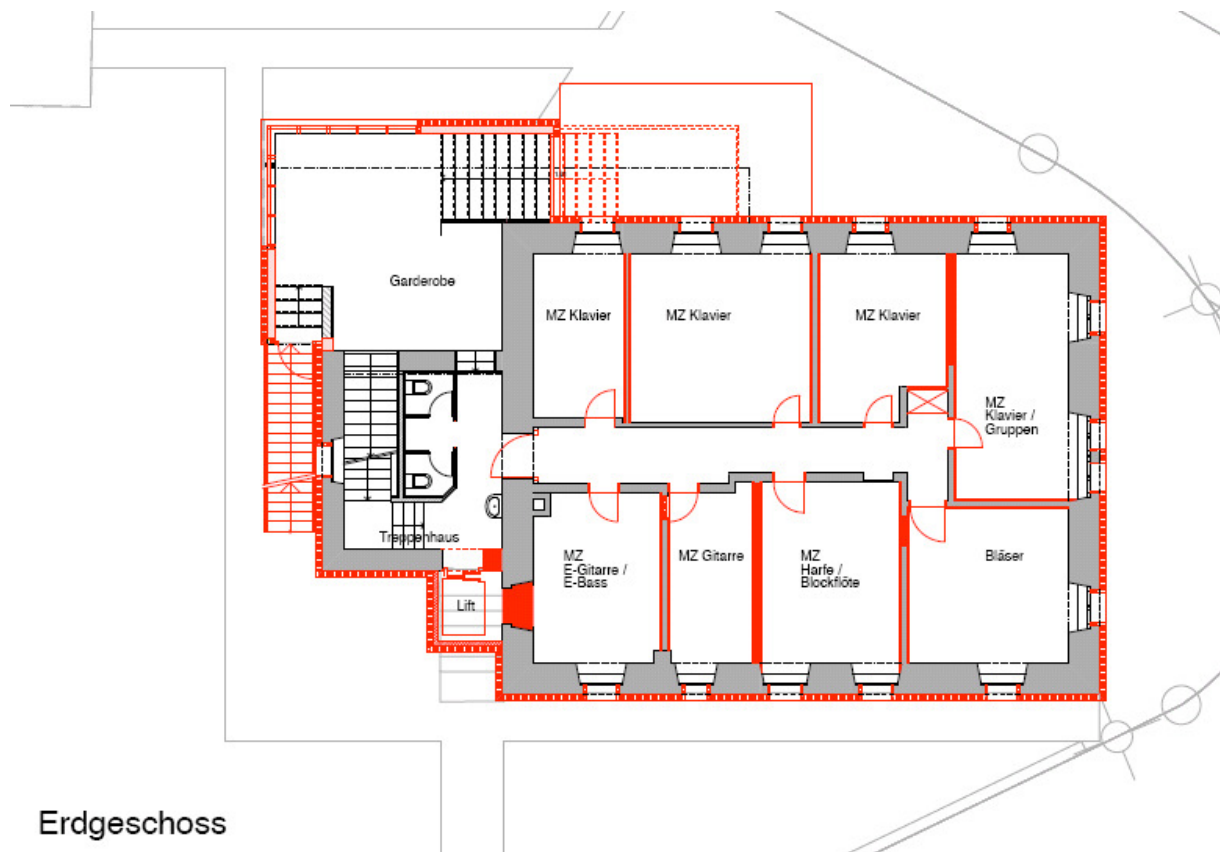
2.5 Technische Erneuerung

Die heutigen Installationen im Gebäude sind veraltet und entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard.

- Die Elektroinstallationen werden mehrheitlich ersetzt. In den Musikräumen wird eine zweckmässige Beleuchtung installiert. Der Saal wird mit einer geregelten, multifunktionalen Beleuchtung, einer Lautsprecheranlage (Wortübertragung) und Gehörlosenschlaufe ausgerüstet.
- Neu erfolgt die Wärmeerzeugung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe und Erdsonde (Minergie-Standard 08).
- Neue Wärmeverteilung im Untergeschoss und Umbau der Schwerkraftheizung
 - Einbau einer Lüftungsanlage, da es mitten in einem Wohnquartier nicht möglich ist, bei offenen Fenstern intensiv zu musizieren.
 - Die sanitäre Installation wird ersetzt, neue WC-Anlagen werden im Unter- und Obergeschoss sowie in der Empore eingebaut. Für den Mittagstisch wird eine Küche eingebaut (s. auch Punkt 4.2).

2.6 Umgebung

Ausser im Zugangsbereich, wo das Gefälle im Vorplatz behindertengerecht ausgeglichen und der Belag ergänzt wird, beschränken sich die Arbeiten im Aussenraum auf Unterhaltsarbeiten.



Erdgeschoss
Grundriss

3. Nutzung der Liegenschaft

3.1 Musikschule MTO

Die Musikschule ist rund 30 Jahre alt und erfreulicherweise kontinuierlich gewachsen. Parallel dazu wuchs auch das Bedürfnis nach Unterrichtsräumen. Zunehmend musste in Spezialräumen wie Sammlungszimmer, Werkräume, Zeichensäle, Bibliotheken, Computerzimmer, Luftschuttkeller und in fensterlosen Kojen unterrichtet werden. Ein Grossteil dieser Räume ist in Bezug auf Akustik und Ausstattung nicht für den Musikunterricht geeignet und kann auch nicht dafür eingerichtet werden.

Für die zukünftige Entwicklung der MTO im Dienste einer fundierten musikalischen Ausbildung der Thalwiler Kinder und Jugendlichen war es ein Glücksfall, dass die Gemeinde die Liegenschaft Feldstrasse 5 erwerben konnte und als zentrales Musikhaus nutzen kann.

Mit dem Umbau wird aus einer Kirche ein Musik- und Konzerthaus. Deshalb braucht das Gebäude auch eine neue Identität. Diese wird mit einem integralen Farb-, Kunst- und Grafikkonzept erreicht.

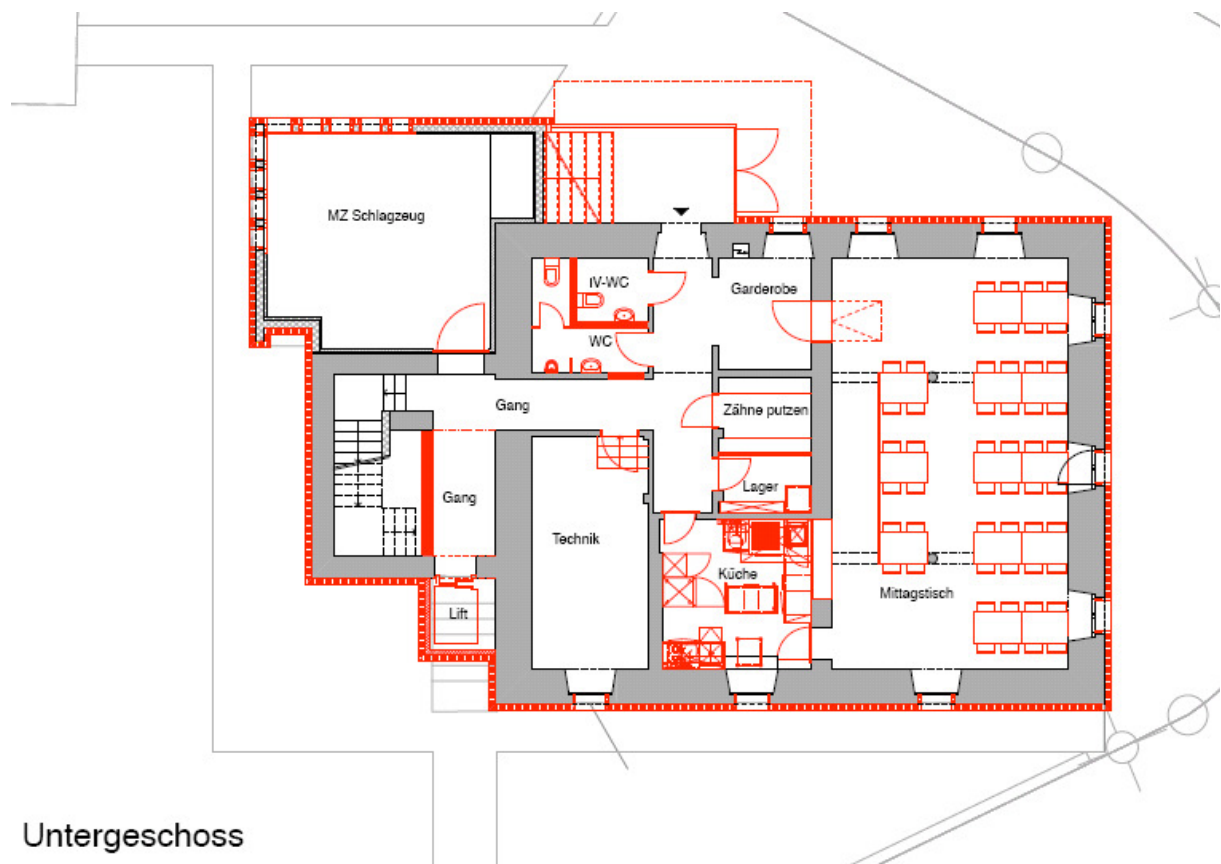
3.2 Mittagstisch

Die bestehenden Hort/Mittagstische haben ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Im bisherigen Angebot der Schuleinheiten können Hort und Mittagstisch nicht getrennt

angeboten werden. Es gibt jedoch viele Kinder, die lediglich an einem oder an zwei Tagen pro Woche ein Angebot über Mittag benötigen. Durch das Angebot eines zusätzlichen Mittagstisches können auch Kinder aufgenommen werden, welche kurzfristig eine Lösung benötigen und bisher abgewiesen werden mussten. Zudem werden die bisherigen Horte/Mittagstische entlastet. Es wird mit 15 bis maximal 30 Kindern gerechnet, wobei voraussichtlich bereits im nächsten Jahr eine gute Auslastung erreicht wird.

Für ein solches Betreuungsangebot sind die Räume im Untergeschoss der Liegenschaft Feldstrasse 5 gut geeignet. Da sie nur über die Mittagszeit für die Betreuung benutzt werden, dienen diese gleichzeitig jeweils vor 11.00 Uhr und nach 14.30 Uhr dem Unterricht der Musikschule.

Um bereits auf das Schuljahr 2009/2010 dem Bedürfnis nach einem flexibleren Betreuungsangebot zu entsprechen und somit die bestehenden Hort/Mittagstische zu entlasten, wurde ein kostengünstiger Einbau des Mittagstisches vorgezogen.



Untergeschoss
Grundriss

4. Investitionskosten

4.1 Kreditbedarf

Der Kostenvoranschlag beruht auf Richtofferten verschiedener Unternehmer. Preisbasis bildet der Zürcher Baukostenindex 1. April 2009. Die Genauigkeit beträgt +/- 10 %.

Der Kostenvoranschlag setzt sich aus den folgenden Beträgen (inkl. MWSt.) zusammen:

0	Grundstück	Fr.	0
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	26'000
2	Gebäude	Fr.	1'937'000
4	Umgebung	Fr.	27'000
5	Bauneben- und Übergangskosten	Fr.	130'000
9	Ausstattung	Fr.	<u>80'000</u>
Total		Fr.	2'200'000

Für die Projektierung bewilligte der Gemeinderat am 7. April 2009 einen Kredit von 130'000 Franken. Dieser wird nach der Bauausführung gesamthaft mit den Baukosten abgerechnet.

4.2 Projektänderung

In der Vorlage für den Erwerb der Liegenschaft (2008) wurde unter dem Kapitel 4 Folgekosten mit Investitionen für Renovations- und Umbauarbeiten in der Grössenordnung von einer bis eineinhalb Millionen Franken gerechnet. Dabei ging man von einem Grundpaket aus, welches die folgenden Arbeiten umfasst: Wärmedämmung, Spenglerarbeiten, Ersatz der Saal-Fenster, Ersatz der Fensterläden, Beheben der Feuchtigkeitsschäden im Untergeschoss. Hinzu kommen die Schalldämmung, Anpassung der WC-Anlage und Umgebungsarbeiten.

Die Mehrkosten gegenüber der Kostenschätzung, Basis Baukostenindex 2007 = 117.0 Punkte, werden wie folgt begründet:

• Teuerung (Basis Baukostenindex 2009 = 122.2 Punkte)	Fr.	62'263
• Behindertengerechte Erschliessung	Fr.	164'507
• Mittagstisch	Fr.	87'745
• Energetische Massnahmen	Fr.	261'763
• Sicherheit / Feuerpolizei	Fr.	76'993
• Ausstattung	Fr.	79'124
• Rundung / Unvorhergesehenes	Fr.	<u>66'686</u>
Total Mehrkosten	Fr.	799'081

Zusammensetzung Baukredit

• Grundpaket (Basis beim Kauf 2008)	Fr.	1'400'919
• Mehrkosten	Fr.	<u>799'081</u>
Total	Fr.	2'200'000

4.3 Investitionsfolgekosten

Abschreibung und Verzinsung während zehn Jahren

• Kapitalfolgekosten (Abschreibung/Verzinsung, 10 %)	Fr.	220'000
• Betriebliche Folgekosten (2 %)	Fr.	44'000
• Hauswartung (Anteil technischer Aufwand)	Fr.	<u>18'000</u>
Total	Fr.	282'000

4.4 Subventionen, Beiträge

Bei der Erfüllung der wärmetechnischen Vorgaben kann mit einem Bundesbeitrag (Förderprogramm) von rund 30'000 Franken gerechnet werden. Vorausgesetzt, der Souverän heisst an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2010 den Kreditantrag

für das kommunale Förderprogramm gut, können zusätzlich 50 Prozent des Bundesbeitrages erwartet werden. Grundsätzlich wird die Liegenschaft für schulische Zwecke genutzt. Aus diesem Grund kann von der Bildungsdirektion sowie der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich mit Subventionen gerechnet werden. Zum heutigen Zeitpunkt kann jedoch über die Höhe des Betrages keine Aussage gemacht werden.

4.5 Synergie zwischen Schulliegenschaften

Im Bau- und Finanzprogramm sind unter Schulhaus Berg in der Rubrik „später“ 1.21 Mio. Franken für Umnutzung/Umbau Lehrschwimmbecken vorgemerkt. Bis anhin nutzte die Musikschule auch Räumlichkeiten der Schuleinheit Sek wie zum Beispiel den Singsaal. Diese Reservationen fallen nun weg, was die Flexibilität der Schule erhöht. Gleichzeitig bietet die Liegenschaft Feldstrasse 5, und zwar hauptsächlich der im Obergeschoss liegende Saal für die Schule attraktive Ausweichmöglichkeiten, sei es für Vorführungen, für Konferenzen und Konvente oder für Informationsveranstaltungen und Fortbildungen. Im nächsten Bau- und Finanzprogramm wird entsprechend – immer noch in der Rubrik „später“ – für Umnutzung/Umbau Lehrschwimmbecken lediglich ein Betrag in der Grössenordnung von 600'000 bis 700'000 Franken aufgenommen. Der restliche Betrag wird zugunsten der Liegenschaft Feldstrasse 5 eingesetzt, wo er einen Grossteil der Mehrkosten finanziert.

5. Bauausführung

Mit den Bauarbeiten kann im November 2010 begonnen werden. Die Bauzeit beträgt rund zehn Monate. Ohne grössere Probleme sollten die Räumlichkeiten auf Beginn des Schuljahres 2011/12 für alle Nutzenden fertig gestellt sein.

6. Der nachhaltige Ansatz

Nach den Vorgaben des Gemeinderates haben Investitionen, Anschaffungen und Einrichtungen der Öffentlichkeit die Anforderungen der Nachhaltigkeit zu erfüllen. Das heisst, dass bei der vorgeschlagenen gesamtheitlichen Werterhaltung der Liegenschaft Feldstrasse 5 eine möglichst hohe ökonomische, ökologische und soziale Wertschöpfung erreicht werden muss.

Das Vorhaben wurde auf die vorgenannten Komponenten geprüft und als nachhaltig beurteilt.

Ökonomische Aspekte:

Neben werterhaltenden Massnahmen wird das Gebäude den Anforderungen kommender Generation entsprechend umgebaut und energetisch optimiert. Grundlage der Kosten bildet ein mit allen Benützern abgestimmtes Sanierungsprojekt. Die spezielle Nutzung als Musikhaus setzt spezielle Ausbaustandards voraus, die über einem üblichen Umbau liegen. Dies führt zu entsprechend höheren, jedoch nachvollziehbaren Kosten, welche zum Teil gleichzeitig dazu beitragen, die energetischen Anforderungen zu erfüllen.

Ökologische Aspekte:

Das Gebäude wird im Minergie-Standard 08 saniert. Dies bedingt eine vorgeschriebene wärmetechnische Sanierung der Gebäudehülle inkl. Keller und Estrich. Anstelle einer Ölheizung erfolgt die Wärmeerzeugung über eine Sole-Wasserwärmepumpe und über eine Erdsonde.

Aus schall- und wärmetechnischen Gründen wird im Gebäude eine permanente Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Mit den geplanten Sanierungsmassnahmen – Einsatz von Erdsonde, Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung – werden der Energieverbrauch und somit die CO₂-Emission massiv reduziert, nämlich um rund 93 Prozent. Das entspricht einer jährlichen Reduktion von 30 Tonnen.

Soziale Aspekte:

Der Umbau der Liegenschaft verbessert die Raumsituation bzw. die Unterrichtssituation der MTO wesentlich. Die Räume liegen für mehrere Schulhäuser zentral. Der Saal lässt sich auch für weitere kulturelle und schulische Zwecke sowie für Anlässe der Jugend nutzen. Die Liegenschaft dient einem ausgewiesenen Bedürfnis der Gemeinde und der Bevölkerung.

Mit der behindertengerechten Erschliessung wird das Gebäude für alle nutzbar.

Des Weiteren entsteht durch die ausgeklügelte Lüftung ein verbessertes Raumklima.

7. Schlussbemerkung

Das vorliegende Projekt erlaubt der MTO, ihre Unterrichtssituation dank der Zusammenlegung der Unterrichtsräume stark zu verbessern und ihre Qualität zu steigern. Ein wichtiges Ziel, welches bis anhin wegen fehlender oder improvisierter Unterrichtsräumlichkeiten nicht erfüllt werden konnte.

Nachhaltiges Handeln ist der Gemeinde Thalwil seit Jahren ein wichtiges Anliegen. Nachhaltiges Bauen zielt darauf ab, ökologisch verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen. Für Neubauten und Sanierungen bedeutet dies eine aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Energie, Baustoffe, Nutzerfreundlichkeit, Erscheinungsbild und Lebenszykluskosten. Mit dem vorliegenden Projekt kann sie im Bereich der kommunalen Energiepolitik bewusst Akzente setzen.

Mit den vorgeschlagenen werterhaltenden und energetischen Massnahmen wird die Substanzerhaltung für die nächsten 30 Jahre gewährleistet.

Das Projekt kann nebst den Bedürfnissen der MTO auch Anliegen von Kultur, Jugend, Mittagstisch und Schule abdecken.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Sanierung und dem Umbau der Liegenschaft Feldstrasse 5 zum Musikhaus bzw. zur multifunktionalen Nutzung zuzustimmen und den Investitionskredit zu bewilligen.