

Sitzung vom 09. Juli 2019

Beschl. Nr. **2019-200**

L2.2.7 Schulgebäude, Schulanlagen, Kindergärten
Kilchbergstrasse 9, Sanierung und Umnutzung Musikschulhaus;
Kreditbewilligung Projektierung

Ausgangslage

Das Gebäude an der Kilchbergstrasse 9 wurde im Jahr 1900 als Kapelle der Evangelisch-methodistischen-Kirche Adliswil gebaut. Im Jahr 1905 wurde es, mit der Auflage einen Kindergarten zu betreiben, der Schule Adliswil geschenkt. Der Toilettenanbau wurde 1953 realisiert. Im Jahr 1964 erfolgte der Wohnungs- und 1972 der Kindergartenumbau. Im Jahr 1978 wurden die Fenster ersetzt und die Fassade erneuert. Die 2006 erneuerte Gasheizung ist für den heutigen Gebäudezustand unterdimensioniert, da eine geplante Fassaden- und Dachsanierung nicht ausgeführt wurde.

Im Jahr 2008 wurden kleine Teile des Innenraums saniert und der Kindergarten in ein Therapiezentrum für Logopädie umgebaut.

Seither wurden keine wesentlichen Unterhaltsarbeiten mehr ausgeführt. Um die Gebäudesubstanz auch in Zukunft in gebrauchstauglichem Zustand zu betreiben und Schäden vermeiden zu können, sind wesentliche Sanierungsmassnahmen notwendig.

Aktuell befindet sich im Erdgeschoss der logopädische Dienst der Stadt Adliswil, dessen Leistungen zur Minimierung des Schüler-Transportaufwandes künftig in den jeweiligen Schulen erbracht werden. Die Räume im Erdgeschoss werden damit frei und können einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im obersten Geschoss mit Dachschrägen befindet sich eine an Dritte vermietete Wohnung. Dazwischen liegt ein 1.45 Meter hohes, bislang ungenutztes Zwischengeschoss.

Die Gesamtausnutzung des Gebäudes ist für das vorhandene Volumen mit dem bisher ungenutzten Zwischengeschoss sehr schlecht. Das Gebäude umfasst ausserdem eine zu bereinigende Durchmischung der Nutzungen Wohnen, Lager und Bildung. Die Mieterschaft der Wohnung wurde bereits über die sich verändernde Situation und einer damit einhergehenden Kündigung der Wohnung informiert.

Nach einer gemeinsamen Vorbereitungsphase mit Abklärungen zu Gebäudestruktur und –zustand sowie unterschiedlichen Nutzungsvarianten hat die Schulpflege mit Beschluss SPF 29-19 vom 23. Mai 2019 einen Auftrag an die Abteilung Liegenschaften für die Realisierung eines Musikschulhauses an der Kilchbergstrasse 9 formuliert.

Von den 25 momentan von der Musikschule genutzten Räumen der Schulen Adliswil entspricht ein Grossteil nicht den Voraussetzungen, welche für einen zeitgemässen Musikunterricht für die derzeit 530 Musikschüler erfüllt sein müssten. In zwölf Räumen sind Akustik, Schalldämmung, Ausstattung und Verfügbarkeit nicht geeignet, in sieben nur bedingt. Letztere werden aber vielfach durch die Schule belegt. Diese Situation verlangt von der Musikschule Flexibilität und oftmals Notlösungen, zumal die Stundenplanung im Gegensatz zur Volksschule pro Semester erfolgt. Hinzu kommt, dass in vielen Räumen kein Platz für Lehr- und andere wichtige Hilfsmittel wie Audiogräte, Notentafeln oder Begleitinstrumente des Musikunterrichts fehlen. Beispielsweise für Instrumentalunterricht mit

schwer zu transportierenden Instrumenten, wie zum Beispiel Harfe oder Schlagzeug, kann die bestehende Raumproblematik durch ein Musikhaus entschärft werden.

Die Liegenschaft Kilchbergstrasse 9 bietet ideale Voraussetzungen in Lage und Grösse, um eine Musikschule mit Unterrichtsräumen, kleinem Kammermusiksaal und Räumen für die Administration zu realisieren. Der Kammermusiksaal kann zudem auch für weitere Zwecke durch die Schule genutzt oder beispielsweise auch zeitweise an den Abenden an Dritte vermietet werden.

Projektbeschreibung

1. Ziele

Der Auszug des logopädischen Dienstes aus dem Gebäude an der Kilchbergstrasse 9 soll zum Anlass genommen werden, die grundlegenden und dringend notwendigen Sanierungen durchzuführen. Die Nutzungsdurchmischung soll gleichzeitig aufgehoben und der Musikschule angemessene Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Mit dem beantragten Projektierungskredit werden das Vorprojekt und das Bauprojekt inkl. Baueingabe erarbeitet. Auf der Basis des Bauprojektes soll das Projekt daraufhin durch die zuständige Instanz genehmigt werden.

2. Massnahmen

Planerwahl (Phase 22 SIA):

Es wird ein Planerwahlverfahren im Einladungsverfahren durchgeführt. Das Planungsteam wird mit der Projektierung beauftragt und der Realisierungsauftrag in Aussicht gestellt. Neben den baulichen und betrieblichen Anforderungen sollen die nutzerspezifischen Ansprüche bereits in der Projektdefinition einfließen. Der Auftrag an den Gewinner des Verfahrens wird, unter Vorbehalt der Zuschlagsverfügung durch den Stadtrat, vergeben.

Projektierung (Phase 31 – 33 SIA):

Als Resultat dieser Teilphase wird ein Vor- und Bauprojekt mit Kostengenauigkeit von +/-10 % als Basis für den politischen Genehmigungsprozess erstellt und das Baubewilligungsverfahren parallel initiiert. Die gebundenen Sanierungskosten werden in den Kostenberechnungen detailliert ausgewiesen. Nach Bewilligung des Realisierungskredites, voraussichtlich durch den Grossen Gemeinderat, wird die Ausschreibung und Realisierung (Phasen 41 - 53 SIA) in Auftrag gegeben.

Das Vorgehen insgesamt und die Standortwahl wurden zwischen den Ressorts Bildung und Finanzen abgesprochen und die strategischen Überlegungen diskutiert.

Kosten / Kreditantrag

Für die Vorbereitungen des Planerwahlverfahrens und die anschliessende Projektierung wird folgender Kreditantrag gestellt:

Kosten Planerwahl und Projektierung (Phase SIA 22 - 33 SIA)

Nachfolgende Zusammenstellung im Sinne einer Grobkostenschätzung (+/-25 %) dient der Berechnung des Honorarbedarfs bzw. des Projektierungskredits.

BKP	Arbeitsgattung	Leistungen	Kosten	Planerwahl und Projektierung
1	Vorbereitungsarbeiten		100'000	
2	Gebäude		1'500'000	
	Honorar Architekt	SIA 31, 32 und 33		95'000
	Honorar Ingenieur & Fachplaner			55'000
4	Umgebung		150'000	
5	Nebenkosten		200'000	
	Nebenkosten	SIA 22, 31, 32 und 33		20'000
	Bauherrenleistungen	SIA 22, 31, 32 und 33		25'000
	Planerwahl	SIA 22		15'000
7	Reserve		100'000	5'000
9	Ausstattung		100'000	
Gesamtkosten inkl. MwSt.			2'150'000	215'000

Im Finanzplan 2018 – 2022 sind für dieses Projekt im Jahr 2019 CHF 100'000 eingestellt. Die Möglichkeit Beiträge Dritter zu erwirken wird im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojektes geklärt. Die gebundenen Sanierungskosten werden in den Kostenberechnungen der Projektierung detailliert ausgewiesen. Die Gemeinde Langnau beteiligt sich nicht an Infrastrukturkosten der Musikschule Adliswil.

Termine

Projektinitiierung und Vergabe Planermandat
 Projektierung Phasen SIA 31 - 33, inkl. Baugesuch
 Kreditantrag Stadtrat für Ausführung auf Basis KV +/- 10%
 Grosse Gemeinderat
 Ausschreibung und Realisierung
 Inbetriebnahme

September 2019
 April 2020
 Mai 2020
 Sommer/Herbst 2020
 Herbst 2020
 Herbst 2021

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen und des Ressortvorstehers Bildung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47a Ziff. 5 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für die Planerwahl und Projektierung des Projektes „Kilchbergstrasse 9, Sanierung und Umnutzung in Musikschulhaus“ wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 215`000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten von Konto 138.5040.79 bewilligt und freigegeben.
- 2 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses ermächtigt.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
 - 4.1 Schulpflege
 - 4.2 Ressortleiter Bildung
 - 4.3 Ressortleiter Finanzen
 - 4.4 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Gregor Matter
Stadtschreiber a.i.