

Sitzung vom 17. November 2020

Beschl. Nr. **2020-272**

L2.2.7 Schulgebäude, Schulanlagen, Kindergärten
Kilchbergstrasse 9, Sanierung und Umnutzung in ein Musikschulhaus,
Realisierungskredit

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 ein Wohnungs- und 1972 ein Kindergartenumbau. Im Jahr 1978 wurden die Fenster ersetzt und die Fassade erneuert. Die 2006 erneuerte Gasheizung ist für den heutigen Gebäudezustand unterdimensioniert, da eine zum Erstellungszeitraum der Heizung geplante Fassaden- und Dachsanierung nie ausgeführt wurde.

Im Jahr 2008 wurde 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 erhalten und Schäden vermeiden zu können, sind wesentliche Sanierungsmassnahmen notwendig. Die Liegenschaft befindet sich nicht im Inventar des Denkmalschutzes.

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 Dachgeschoss befindet sich eine an Dritte vermietete Wohnung. Dazwischen liegt ein 1.45 Meter hohes, bislang ungenutztes Zwischengeschoss. Damit ist die Raumnutzung des Gebäudes im vorhandenen Volumen sehr schlecht. Das Gebäude umfasst ausserdem eine zu bereinigende Durchmischung der Nutzungen Wohnen, Lager und Bildung.

Gleichzeit ist die Raumsituation der Musikschule insgesamt unbefriedigend. Von den aktuell 25 von der Musikschule genutzten Räumen in den unterschiedlichen Schulstandorten entspricht ein Grossteil nicht den Voraussetzungen, welche für einen zeitgemässen Musikunterricht für die derzeit 530 Musikschülerinnen und Musikschüler erfüllt sein müssten. In zwölf Räumen sind Akustik, Schalldämmung, Ausstattung und Verfügbarkeit nicht geeignet, in sieben nur bedingt. Letztere werden zudem vielfach durch weitere Nutzungen des Ressorts Bildung selbst belegt. Diese Situation verlangt von der Musikschule höchste Flexibilität und oftmals Notlösungen, zumal die Stundenplanung im Gegensatz zur Volksschule pro Semester erfolgt. Hinzu kommt, dass in vielen Räumen der Platz für Lehr- und andere wichtige Hilfsmittel wie Audiogräte, Notentafeln oder Begleitinstrumente des Musikunterrichts fehlt. Zudem kann auch für Instrumentalunterricht mit schwer transportierbaren Instrumenten, wie zum Beispiel Harfe oder Schlagzeug, die bestehende Raumproblematik durch ein Musikschulhaus entschärft werden.

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

Mit SRB 2019-200 vom 9. Juli 2019 hat der Stadtrat für die Planerwahl und Projektierung einen Kredit von CHF 215'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt.

Mit SRB 2019-250 vom 17. September 2019 wurde die Firma Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG mit der Projektierung beauftragt. Der Planer hat das vorliegende Bauprojekt (SIA Phase 32) mit einem Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ als Grundlage für den weiteren Entscheidungsprozess erstellt.

Projektziele

- Die Liegenschaft Kilchbergstrasse 9 soll erstmals grundlegend saniert werden, um die Gebäudesubstanz auch in Zukunft in gebrauchstauglichem Zustand zu erhalten und Schäden zu vermeiden.
- Die Nutzungsdurchmischung der Liegenschaft wird aufgehoben.
- Die Anbauten an den historischen Kirchenraum aus unterschiedlichen Zeiten, mit für einen dauernden Aufenthalt nicht zulässigen Raumhöhen und zahlreichen Niveauunterschieden wird bereinigt. Eine neue Erschliessung bindet die Liegenschaft stärker an das Kronenwiesenareal an und löst strukturelle Eigentümlichkeiten der Liegenschaft auf.
- Die Liegenschaft Kilchbergstrasse 9 bietet ideale Voraussetzungen in Lage und Grösse, um eine Musikschule mit Unterrichtsräumen, Konzert- und Ensembleraum sowie Räumen für die Administration zu realisieren. Der zentral gelegene Saal kann zudem für weitere Zwecke durch die Schule oder auch Dritte genutzt werden.
- Eine identitätsstiftende Adresse mit einer neuen Anbindung an das Kronenwiesenareal schafft eine öffentliche Präsenz der Musikschule in Adliswil. Die zentrale Lage und die Anbindung an das Schulareal Kronenwiese gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Schüler und Lehrer der Musikschule.
- Ansprechende, funktionale und flexibel nutzbare Räume mit adäquater Ausstattung und besonderer Berücksichtigung akustischer und schalltechnischer Aspekte ermöglichen der Musikschule einen effizienten und pädagogisch wertvollen Unterricht und Betrieb an einem Ort.
- Das Bauprojekt erfüllt die pädagogischen und sozialen Kriterien umfassend und entspricht den ökonomischen und ökologischen Kriterien. Die umwelt- und gesundheitsschonende Konstruktion des Anbaus mit Einsteinmauerwerk, die Innendämmung des Altbaus und eine dem Minergie-Eco Standard entsprechende Materialisierung werden sichergestellt.
- Neben den funktional-räumlichen sowie akustischen Anforderungen liegt das Augenmerk auf einer langfristigen Nutzung des Gebäudes. Um einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt zu gewährleisten, werden über alle Projektphasen hinweg Überprüfungen hinsichtlich der Facility-Management-Aspekte durchgeführt. Ziel ist eine Balance zwischen Erstellungs- und Unterhaltskosten sowie eine Optimierung der Raum- und Bewirtschaftungskosten über den Lebenszyklus der Anlage.

Projektbeschreibung

1. Konzept und räumliche Qualitäten

Der Ansatz für die neue Musikschule soll den Bestand, aufbauend auf dem ursprünglichen Zustand, wieder mit seinem sakralen Charakter zeigen und die sich in einem schlechten baulichen Zustand befindenden Anbauten bereinigen. Der bauliche Zustand der unterschiedlichen Anbauten ist schlecht und deren Sanierung und Anpassung an gültige Gesetze und Normen würde hohe Investitionen bei gleichzeitig geringerer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität als der geplante Anbau erfordern.

Mit einem neuen, baulich einfachen und räumlich spannenden Anbau wird die Erschliessung des ganzen Gebäudes neu gelöst. Die mit der öffentlichen Nutzung einhergehenden behördlichen Auflagen können effizient umgesetzt und weitere Unterrichts-, Administrations- und Nebenräume realisiert werden.

Gleichzeitig wird der ursprüngliche Kirchenraum unter Berücksichtigung der Anforderungen der Musikschule in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzt und der festliche Charakter unterstrichen.

2. Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt seitlich über den neuen Anbau und orientiert sich gleichwertig in Richtung Kilchbergstrasse und Schulanlage Kronenwiese. Ausserdem kann die zwingend geforderte und aktuell durch unterschiedlichste Niveaus und zahlreiche Schwellen in den alten Anbauten nicht gewährleistete Barrierefreiheit einfach umgesetzt werden.

Das Foyer mit Garderobe und Sitzgelegenheit bildet gleichzeitig einen Warte- und Aufenthaltsbereich für die Musikschüler und kann als bescheidener Ort des Austausches und der Begegnung genutzt werden.

3. Materialisierung

Das Bestandsgebäude wird einer energetischen Sanierung unterzogen. Die Gebäudehülle erhält eine Innendämmung sowie neue Türen und Fenster. Der ursprüngliche Charakter des Bestandsgebäudes wird hervorgehoben, indem die Rundbögen der Fenster wieder geöffnet werden. Der Anbau wird effizient in energetisch und baubiologisch optimiertem Einsteinauerwerk realisiert.

Die Aussenfassade des Anbaus wird wie der Altbau neu mineralisch verputzt. Zur Erneuerung der Gebäudehülle gehört auch das Dach. Die Unterscheidung zum Altbau findet über die Form des Anbaus statt. Neben dem Verputz bindet in der Materialisierung auch die neue Blecheindeckung des Daches die Baukörper zusammen.

Durch den Einbau einer neuen Zwischendecke aus Stahlbeton können die ursprünglichen Raumhöhen wieder voll genutzt und die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz in einer Musikschule erreicht werden. In den Musikräumen werden akustisch wirksame Verkleidungen in Holz vorgesehen. Die Nebenräume werden hingegen roh belassen, Leitungen offen geführt und damit dem untergeordneten Charakter dieser Räume entsprechend und kostengünstig ausgeführt.

4. Technische Einrichtungen

Die technischen Einrichtungen werden auf ein Minimum reduziert. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels der bestehenden Gasheizung mit einer erwarteten Restlebensdauer von 10 bis 15 Jahren. Es werden alle notwendigen baulichen Vorbereitungen für den zukünftigen Ersatz durch eine Wärmepumpe vorgenommen. In den Technikräumen ist ausreichend Platz vorgesehen und die Wärmeverteilung entsprechend dimensioniert. Es werden ausschliesslich LED-Leuchten mit langer Brenndauer und hoher Wirtschaftlichkeit eingesetzt. Die gesamten Sanitär-installationen erfolgen in einem einfachen und zweckmässigen Standard und sind wartungsfreundlich.

5. Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Bauen hat zum Ziel, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Qualität für die Nutzenden umzusetzen. Für das Musikschulhaus bedeutet dies eine aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Energie, Baustoffe, Nutzerfreundlichkeit, Erscheinungsbild und Lebenszykluskosten. Der Minergie-ECO-Standard wird angestrebt und mit wenigen Ausnahmen erreicht. Der Verzicht auf eine kontrollierte Lüftung und den Erhalt der Gasheizung bis an das Ende seiner Lebensdauer bilden die Abweichung im Bereich der Umweltkriterien, tragen aber einen wesentlichen Teil zur ökonomischen Nachhaltigkeit bei. Szenarien alternativer Nutzungen wurden bei der Konzeption und in der Grundrissgestaltung bereits angedacht.

Kreditantrag

Für das Projekt wird ein Verpflichtungskredit mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ beantragt:

BKP Leistungen	Anteil gebundene Ausgaben	Anteil nicht gebundene Ausgaben	Kreditbedarf CHF
1 Vorbereitungsarbeiten	99'000	42'000	141'000
2 Gebäude	1'405'000	998'000	2'403'000
4 Umgebungsarbeiten	0	72'000	72'000
5 Nebenkosten	60'000	45'000	105'000
7 Reserve	126'000	93'000	219'000
9 Ausstattung, IT, Umzug	0	60'000	60'000
Total inkl. MwSt.	1'690'000	1'310'000	3'000'000

Im Finanzplan 2020 – 2024 sind CHF 2'795'000 eingestellt. Es werden keine Beiträge Dritter geleistet. Der SRB 2019-200 vom 9. Juli 2019 für die Projektierung von CHF 215'000 ist im Gesamtkredit inkludiert.

Ausgabengenehmigung

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung sind Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten.

Die Ausgaben für Unterhalt und Substanzerhaltung von Hochbauten, das heisst die Kosten für die Instandstellung und Erneuerung auf einen zeitgemässen Standard sind auch bei der Umnutzung in eine Musikschule als gebundene Ausgabe anzusehen. Dies gilt auch dann, wenn der aufgestaute Unterhalt umfangreiche Arbeiten erfordert (Kommentar zum Gemeindegesetz § 103, Seite 559, Randziffer 14). Dazu gehören entsprechende Rückbauarbeiten, die Gebäudehüllensanierung (Dach, Fassade, Fenster und Türen), die Erneuerung der Elektro-, Kanalisations- und Sanitärinstallationen, Anpassungsarbeiten an der bestehenden Heizungsanlage sowie diverse Arbeiten am Innenausbau des Gebäudes. Die Brandschutzertüchtigung sowie Anpassungen an heutige Normen und Gesetze sind ebenfalls als gebundene Ausgaben ausgewiesen.

Arbeiten, für die ein erheblicher Entscheidungsspielraum gegeben ist, wie z.B. die Vergrösserung der bestehenden Fenster oder die Erstellung des Anbaus, stellen neue Ausgaben dar und sind entsprechend ausgewiesen. Ebenfalls neue Ausgaben stellen die Massnahmen dar, die der Umnutzung der Liegenschaft in eine Musikschule dienen, wie z.B. akustische Massnahmen an der Gebäudesubstanz, die Akustikverkleidung der Unterrichtszimmer sowie die Ausstattung. (Kommentar zum Gemeindegesetz § 103, Seite 559, Randziffer 15).

Folgekosten

Die Investition generiert ab der Inbetriebnahme während einer Nutzungsdauer von 33 Jahren durchschnittliche jährliche Folgekosten von rund CHF 134'613.64 (berechnet gemäss kantonalen Vorgaben nach dem neuen harmonisierten Rechnungsmodell HRM2).

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus planmässigen Abschreibungen von CHF 90'909.09, einer Zinsbelastung von CHF 15'454.55 sowie betrieblichen Folgekosten von CHF 18'475.00 und personellen Folgekosten von CHF 9'775.00. Die betrieblichen und personellen Folgekosten stellen die Mehrkosten in Bezug zur heutigen Nutzung dar.

Das Mietverhältnis an der Kilchbergstrasse 9 ist bis 31. August 2021 befristet. Der jährliche Einnahmenverzicht in Folge Aufhebung der vermieteten Wohnung abzüglich externer Verwaltungsaufwendungen beläuft sich auf CHF 18'772.00.

Termine

Ausschreibungen SIA-Phase 41:	2. Quartal 2021
Baugesuch	2. Quartal 2021
Realisierung SIA-Phasen 51 - 53	Herbst 2021
Inbetriebnahme	Sommer 2023

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bildung und der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 33a Ziff. 6 und 47a Ziff. 2 und 5, folgenden

Beschluss:

- 1 Für die Sanierung der Liegenschaft Kilchbergstrasse 9 wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 1'690'000 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 138.5040.79 bewilligt und freigegeben.
- 2 Ein Einnahmeverzicht von jährlich CHF 18'772 infolge Aufhebung der vermieteten Wohnung wird bewilligt.
- 3 Dem Grossen Gemeinderat wird folgender Antrag unterbreitet:
 - I. Für das Projekt Kilchbergstrasse 9, Sanierung und Umnutzung in Musikschulhaus wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 1'310'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 138.5040.79 bewilligt.
 - II. Der Verpflichtungskredit erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand Mai 2020) und der Inbetriebnahme
 - III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - IV. Der Beleuchtende Bericht im Falle einer Urnenabstimmung wird vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird von seinem Büro verfasst.
 - V. Veröffentlichung von Dispositivziffer I-III im amtlichen Publikationsorgan.
 - VI. Mitteilung von Dispositivziffer I-III an den Stadtrat.
- 4 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 5 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung verschickt.
- 6 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung verschickt wurde.

7 Mitteilung an:

- 7.1 Grosser Gemeinderat
- 7.2 Ressortleiter Bildung
- 7.3 Ressortleiter Finanzen
- 7.4 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber