



Abstimmung

Vorlage für die Urnenabstimmung vom 24. November 2024

Die Kirchenpflege unterbreitet dem Stimmvolk für die Urnenabstimmung vom 24. November folgendes Geschäft:

Die Kirchenpflege der Kirchgemeinde Sihltal empfiehlt den Abbruch des Kirchgemeindehauses Langnau am Albis an der Hintere Grundstrasse 3 und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen, einem Annexbau mit Gemeinschaftsraum, Autoabstellplätzen und einem Büro für die Kirchgemeindeverwaltung.

Die Baukosten belaufen sich auf CHF 4'980'000 (inkl. MWST). Kostengenauigkeit +/- 15 % gem. SIA.

Reformierte Kirchgemeinde Sihltal

Urs Scherrer
Präsident der Kirchenpflege



Abstimmungsfrage

Projekt Mehrfamilienhaus
Hintere Grundstrasse 3
Langnau am Albis

Wollen Sie dem Baukredit über
CHF 4'980'000 (inkl. MWST)
zustimmen?

Die
Kirchenpflege
und das Pfarrteam
empfehlen ein

JA!

Projektwettbewerb

Die reformierte Kirchgemeinde Sihltal hat einen Projektwettbewerb durchgeführt, an dem drei Architekturbüros aus der Region teilgenommen haben. Der Projektwettbewerb wurde unter Beizug von Immobilienspezialisten durchgeführt. Die eingereichten Projekte wurden an vier Abenden der Bevölkerung vorgestellt, es konnten Fragen gestellt und Gedanken eingebracht werden. Für den abschliessenden Entscheid, unter Berücksichtigung der Inputs aus der Bevölkerung, war eine Jury aus Vertretenden der Kirchenpflege, der Liegenschaftenkommission, der Pfarrschaft und der Verwaltung verantwortlich.

Vorgaben für den Wettbewerb

Die Vorgaben für den Wettbewerb waren im Wesentlichen die folgenden:

- Erstellen eines Ersatzneubaus anstelle des bestehenden Kirchgemeindehauses
- Die Möglichkeiten auf der Parzelle sollen besser ausgenutzt werden
- Es soll zwingend wieder ein Gemeinschaftsraum mit Küche entstehen
- Es sollen bezahlbare Wohnungen mit einem guten Standard, aber ohne Luxus, entstehen
- Das Gebäude soll dem Minergie-Standard entsprechen
- Das Gebäude soll eine angemessene Rendite abwerfen

Was zeichnet das Siegerprojekt «Columba» von Hägi Riatsch Architektur aus?

Ausschlaggebend für die Jury waren im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Das Projekt setzt die Vorgaben sehr gut und vollständig um
- Das gewählte Projekt fügt sich sehr gut in die Nachbarschaft ein
- Das Projekt sieht für das Hauptgebäude einen Holzbau vor, was bezüglich Bauschwindigkeit und Ökologie ein grosser Vorteil ist
- Wohngebäude und Gemeinschaftsraum sind getrennt, was zu weniger Konflikten zwischen Benutzenden des Gemeinschaftsraums und Mietenden führt
- Durch den Verzicht auf eine Tiefgarage fallen die Kosten merklich tiefer aus



Situation: Luftbild mit neuer Dachaufsicht



Bestehende Liegenschaft, Kirchgemeindehaus Langnau

Ausgangslage

Die reformierte Kirchgemeinde Sihltal ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 4096 an der Hinteren Grundstrasse 3 in Langnau am Albis. Auf der Parzelle steht heute ein Gebäude aus den 70er Jahren. Das Gebäude umfasst eine Wohnung, die bisher als Pfarrwohnung genutzt wurde. Das Erdgeschoss besteht aus zwei Büroräumen, die von der Kirchgemeinde genutzt werden, einer kleinen Küche und einem Aufenthaltsraum, der für bis zu 60 Personen Platz bietet, und der in zwei Räume unterteilt werden kann. Im Untergeschoss befindet sich ein kleiner Aufenthaltsraum.

Aktueller Zustand des Gebäudes

Das Gebäude wird mit Gas beheizt und ist in einem schlechten Zustand, insbesondere bezüglich der Wärmeisolation (Fenster, Fassade, Dach). Eine Sanierung des Gebäudes wäre sehr kostspielig und würde längerfristig auch in Bezug auf die Ausnutzung der Parzelle keine befriedigende Lösung bieten. Zudem lässt die Struktur des Gebäudes keinen sinnvollen Um- oder Erweiterungsbau zu, der auch nur annähernd die Möglichkeiten des Neubauprojektes bieten würde.



Bestandesfotos innen

Schlechte Ausnützung

Das Gebäude steht auf einer Parzelle, die deutlich grössere Baukörper zulässt. Anstelle der einzigen Wohnung von heute können fünf Wohnungen geschaffen werden und die beiden Büroräume für die Kirchgemeinde bleiben erhalten. Hinzu kommt – in einem separaten Gebäude – ein Gemeinschaftsraum mit Küche, der für bis zu 50 Personen Platz bietet. Das ist etwas weniger, als der Gemeinschaftsraum heute anbietet, reicht aber für fast alle Veranstaltungen, die bisher in den Räumlichkeiten stattgefunden haben.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über Eigenmittel im Umfang von CHF 1,5 Mio und einer Hypothek in der Höhe von CHF 3,5 Mio.

Das Grundstück ist bereits im Eigentum der Kirchgemeinde und unbelastet.

Wirtschaftlichkeit und Folgekosten

Es wird eine Bruttorendite von 2.5 % angestrebt. Die Mietzinse werden später von der Kirchenpflege festgelegt. Die jährlichen Unterhaltskosten von rund CHF 50'000 werden vollständig durch die Mietzinsen finanziert.

Das Gebäude wird für die Kirchgemeinde Sihltal einen nachhaltigen Ertrag von gut CHF 50'000 generieren.

Nachhaltigkeit

Die Dachfläche des Gemeinschaftsraums wird vollständig, jene des Wohngebäudes teilweise mit einer Photovoltaik-Anlage ausgerüstet. Als Heizung kommt eine Erdsonden-Wärmepumpe zum Einsatz. Das Gebäude wird dem Minergie-Standard entsprechen und die Vorgaben aus dem kirchlichen Nachhaltigkeitslabel «Grüner Güggel» werden eingehalten.

Dadurch, dass das Wohngebäude als Holzkonstruktion erstellt wird (mit Ausnahme des Liftschachtes und des Treppenhauses), baut die Kirchgemeinde Sihltal sehr ressourcenschonend.

Zeitplan

Der Baustart ist für 2025 geplant. Der Bezug der Wohnungen ist auf Anfang 2027 vorgesehen.

Erstellungsbaukosten +/- 15 %	
Vorbereitungsarbeiten	280'000 CHF
Gebäude	4'100'000 CHF
Umgebung	150'000 CHF
Baunebenkosten	200'000 CHF
Ausstattung	20'000 CHF
Reserve (5 %)	230'000 CHF
Erstellungskosten inkl. MWST	4'980'000 CHF



Südfassade

3 x JA!



Modellfoto

Das Wichtigste in Kürze

Das bestehende Kirchgemeindehaus an der Hinteren Grundstrasse 3 in Langnau wird abgebrochen. An seiner Stelle entsteht das Projekt Columba mit fünf Wohnungen – drei davon Familienwohnungen mit 5 ½ Zimmern, dazu eine 3 ½ Zimmer Wohnung unter dem Dach und eine 2 ½ Zimmer Wohnung im Parterre. Zudem entsteht ein Gemeinschaftsraum mit einer Küche, der bis 50 Personen Platz bietet. Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 4.98 Mio. Die Kirchgemeinde Sihltal versucht, die Wohnungen zu einem attraktiven Mietzins zu vermieten und strebt eine Gesamtrendite von 2.5 % an.

Drei Empfehlungen für ein JA

JA der Baukommission

Seit dem Beginn der Umsetzung des Siegerprojekts aus dem Wettbewerb begleitet die Baukommission das Projekt eng. Die Baukommission setzt sich zusammen aus Vertretern und Vertreterinnen der Kirchenpflege, der Liegenschaftenkommission, der Pfarrschaft und der Verwaltung. Die Baukommission hat das vorliegende Projekt am 28.08.2024 zuhänden der Kirchenpflege verabschiedet. Sie empfiehlt die Annahme des Projektes.

JA der Kirchenpflege

Die Kirchenpflege hat sich während der gesamten Planungsphase, welche mit einer Gesamtbeurteilung aller Immobilien unserer Kirchgemeinde startete, intensiv mit dem Projekt beschäftigt. Sie hat das vorliegende Projekt am 18.09.2024 zuhänden der Urnenabstimmung verabschiedet. Sie empfiehlt die Annahme des Projektes.

JA der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat sich an ihrer Sitzung vom 28.08.2024 mit dem Projekt beschäftigt, Fragen gestellt und das Projekt kritisch hinterfragt. Die Rechnungsprüfungskommission hat das vorliegende Projekt zuhänden der Urnenabstimmung verabschiedet. Sie empfiehlt die Annahme des Projekts.



Innenvisualisierung Wohnung



Innenvisualisierung Gemeinschaftsraum

Gestaltungskonzept / Entwurfsidee

COLUMBA – die Taube – ist ein Symbol für Frieden und Freiheit.

In der christlichen Kultur steht die Taube für den Heiligen Geist, aber auch für die Seele im Zustand des himmlischen Friedens. Die Taube ist weder gross noch klein, ähnlich wie das geplante Mehrfamilienhaus. Die Architektur orientiert sich an diesem Symbol. Die Auskragungen der Balkone und Vordächer erinnern an die eines Taubenschlags, und die Dachform gleicht der eines Kirchturms. Die Holzfassade soll ebenso weich wirken wie das Gefieder der Taube.

Der Gemeinschaftsraum aus Sichtbeton, mit seinem grossen Rundfenster, erinnert an ein schlichtes Vogelhaus und schafft gleichzeitig eine Verbindung zum Quartier.

Hägi Riatsch Architektur



Grundriss Erdgeschoss

Die detaillierten Unterlagen (Baupläne, Baubeschrieb, Kostenschätzung Vorprojekt) sind in unserer Verwaltung aufgelegt und auf unserer Website aufgeschaltet.

Evang.-reformierte Kirchgemeinde Sihltal
Webereistrasse 31
8134 Adliswil

Telefon 043 377 19 99
verwaltung@refsihltal.ch
www.refsihltal.ch

