



Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 2. September 2026

Musikschule Zollikon: Kredit für Gesamtinstandsetzung und Umnutzung der Dachgeschosswohnung zu Unterrichtsräumen

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Für die Gesamtinstandsetzung des Gebäudes der Musikschule Zollikon (Alte Landstrasse 72) sowie für den Umbau der Dachgeschosswohnung zu Musikunterrichtsräumen wird ein Kredit von 3,1 Mio. Franken bewilligt.

Das Wichtigste in Kürze

Die Musikschule Zollikon nutzt für den Musikunterricht im Dorf hauptsächlich die Räumlichkeiten in der Liegenschaft Alte Landstrasse 72. Ergänzend werden Räume im Schulhaus Buechholz belegt. Aufgrund der Platzknappheit im Schulhaus Buechholz wurde nach anderen Räumlichkeiten für die Musikschule gesucht. Mit dem Umbau der ehemaligen Wohnung im Dachgeschoss der Liegenschaft Alte Landstrasse 72 sollen am bestehenden Standort neue Unterrichtsräume geschaffen werden. Gleichzeitig ist vorgesehen, die Gebäudesubstanz, die seit rund 30 Jahren unverändert blieb, instand zu setzen. Dies umfasst insbesondere die Erneuerung der Haustechnik, der sanitären Anlagen sowie der Fassade. Während der Gesamtinstandsetzung werden provisorische Räumlichkeiten für den Musikschulbetrieb benötigt. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf rund 3,1 Mio. Franken.

Ausgangslage

Die Musikschule Zollikon nutzt für den Musikunterricht im Dorf vorwiegend die Räumlichkeiten in der Liegenschaft Alte Landstrasse 72. In den letzten Jahren ist die Musikschule stetig gewachsen. So stieg die Anzahl der Schülerinnen und Schüler allein zwischen den Jahren 2020 und 2026 von 621 auf 709 (+15%). Aufgrund des Wachstums reichen die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten im Musikschulgebäude seit längerer Zeit nicht mehr aus. Die Musikschule belegt daher bereits seit mehreren Jahren vier Räume im Trakt B des Sekundarschulhauses Buechholz. Infolge des Wachstums der Anzahl Schülerinnen und Schüler an der Sekundarschule, benötigt die Sekundarschule diese Räume künftig selbst.

Bereits im Juni 2022 suchte die Schulpflege Zollikon (Beschluss SPF 2022-544) nach einer Lösung für zusätzliche Unterrichtsräume für die Musikschule. Nachdem die Mieterschaft der Dachwohnung im Musikschulgebäude gekündigt hatte, beauftragte die Schulpflege den Liegenschaftenausschuss, eine Umnutzung zu Unterrichtsräumen zu prüfen. Die Abklärung ergab, dass mit einem Umbau der Dachwohnung exakt vier zusätzliche Unterrichtsräume geschaffen werden könnten.



Gebäude der Musikschule Zollikon

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 22. März 2023 (GR 2023-65) wurde ein Kredit von 250'000 Franken für die Planung und "Pinselsanierung" des Dachgeschosses bewilligt. Die Baubewilligung und die darin ausgeführten Auflagen zur barrierefreien Zugänglichkeit und zum Brandschutz haben jedoch gezeigt, dass die geplanten Massnahmen nicht mit diesem Kredit umgesetzt werden können. Die Umsetzung dieser Massnahmen wurden mit 1,4 Mio. Franken berechnet. Daraufhin wurde das Projekt unterbrochen. Bereits getätigte planerische Leistungen, Sondagen und Untersuchungen bilden die Basis für diesen vorliegenden Kreditantrag.

Mit Beschluss der Schulpflege vom 26. August 2025 (SPF 2025-74) wurde die Liegenschaftsabteilung beauftragt, verschiedene Optionen für die vier Unterrichtsräume der bisher genutzten Räume der Musikschule im Schulhaus Buechholz zu prüfen. In ihrem Beschluss vom 7. April 2026 (SPF 2026-133) bestätigte die Schulpflege den Bedarf und befürwortete den Standort Alte Landstrasse 72 für mindestens die kommenden zehn Jahre.

Langfristig muss nach alternativen Standorten gesucht werden, die jedoch zuerst entwickelt werden müssen. Denkbar wären ein Tausch mit einem anderen Objekt oder die Integration der Musikschule in einen Neubau, analog den zentralisierten Kindergärten Rüterwis in Zollikerberg.

In diesem Zusammenhang und aus liegenschaftsstrategischer Sicht macht es Sinn, zusammen mit dem Ausbau die gesamte Gebäudesubstanz instand zu setzen, zumal einige Bauteile ihre Lebensdauer bereits überschritten haben. Die Liegenschaft wurde letztmalig 1997 für die Nutzung durch die Musikschule umgebaut. Ziel ist es, das Musikschulgebäude so zu erneuern, dass in den kommenden rund 20 Jahren keine Instandsetzungsmassnahmen mehr notwendig sind.

Projektbeschreibung

Die Arbeiten können – insbesondere bei einer Musikschule – nicht unter laufendem Betrieb stattfinden. Deshalb müssen für die Dauer der Instandsetzung provisorische Musikschulräume errichtet werden. Der geplante Standort ist die Wiese beim Schulhaus Oescher, welche zurzeit und voraussichtlich bis Ende Jahr durch die Werke am Zürichsee für das Projekt Fernwärme belegt ist.

In das Provisorium können ebenfalls die Musikschulräume des Schulhauses Buechholz integriert werden, was die Umnutzung der dringend benötigten Klassenzimmer ermöglicht.

Zu den Massnahmen am Musikschulgebäude (Alte Landstrasse 72) gehören:

- Dachgeschoss: Abbrechen der Innenwände und Einziehen von Schallschutztrennwänden
- Ertüchtigung des Schallschutzes im gesamten Dachgeschoss
- Ertüchtigung des Brandschutzes im gesamten Gebäude gemäss periodischem Kontrollbericht der Brandschutzbehörde
- Ertüchtigung der Barrierefreiheit im Aussenbereich und Erdgeschoss gemäss Auflagen Behindertenkonferenz Kanton Zürich (gemäss Baueingabe Umnutzung Dachgeschoss)
- Energetische Ertüchtigung des Dachgeschosses, Dämmen der Dachschrägen und der Decke zum Estrichgeschoss
- Instandsetzung der Fenster
- Ertüchtigung des Sonnenschutzes
- Ertüchtigung der bestehenden haustechnischen Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro)
- Auffrischen der raumseitigen Oberflächen, Malerarbeiten, Reparatur von Boden-, Wand- und Deckenbelägen
- Schadstoffuntersuchungen und gegebenenfalls deren Behebung

Terminplan

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| • Installation Provisorium | Januar 2027 |
| • Baubeginn | Januar 2027 |
| • Bauvollendung / Inbetriebnahme | August 2028 |

Kosten

Vorbereitungsarbeiten	101'000
Gebäude	2'104'000
Umgebung	260'000
Provisorien, Mietkosten für 18 Monate, Ersteinrichtung und Rückbau	145'000
Schraubfundation für Provisorium	40'000
Baunebenkosten	135'000
Reserven	315'000
Total	3'100'000

Alle Kostenangaben in Franken inkl. MWSt

Baupreisindex Stand Mai 2026

Kostenungenauigkeit gemäss aktuellem Planungsstand: $\pm 15\%$

Externe Prüfung / Zweitmeinung

Die Firma Righetti Partner Group AG, Zürich, wurde für eine Beurteilung der Projektgrundlagen angefragt. Gemäss dem Bericht vom 15. Juni 2026 (ad acta) wurde das vorliegende Projekt überprüft und unter anderem folgendes bestätigt:

- Die konzeptionelle Planung ist durchdacht und durchführbar.
- Die Kosten sind nachvollziehbar.
- Wird im Januar 2027 mit den Arbeiten begonnen, ist ein Abschluss im August 2028 realistisch.

Empfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Empfehlung Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK empfiehlt die Annahme des Antrags.

«Wir haben die Vereinbarkeit der in den verschiedenen Berichten aufgeführten Ausgaben mit den rechtlichen Vorgaben verglichen und die korrekte Berechnung des Kreditbetrags sowie die finanzielle Angemessenheit plausibilisiert. Die Berechnung des Kreditbetrags ist nachvollziehbar, die rechtlichen Vorgaben wurden eingehalten, und die finanzielle Angemessenheit erachten wir als erfüllt. Auch die sachliche Zweckmässigkeit des Vorhabens ist unseres Erachtens gegeben. Der zusätzliche Raumbedarf im Dachgeschoss scheint ausgewiesen, wenn der - von uns allerdings nicht prüfbaren - Ansicht der Schulpflege gefolgt wird, dass einerseits die Schülerzahlen im Musikschulunterricht weiter ansteigen, und andererseits die von der Musikschule im Schulhaus Buechholz bislang genutzten Räumlichkeiten infolge höherer Schülerzahlen der Sekundarschule absehbar nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Zusammenlegung der Aktivitäten der Musikschule in der renovierten Liegenschaft

Alten Landstrasse 72 liegt offensichtlich auch im Interesse einer effizienten Unterrichtsgestaltung und kurzen Wegen für Schüler und Unterrichtende.»

Aktenauflage und Webseite Gemeinde Zollikon

- Schulpflegebeschluss vom 14. Juni 2022 (SPF 2022-544): Dachwohnung an der alten Landstrasse 72, künftige Nutzung für Musikschule
- Schulpflegebeschluss vom 26. August 2025 (SPF 2025-74): Suche nach Ersatzräumen für die Musikschule Zollikon
- Schulpflegebeschluss vom 7. April 2026 (SPF 2026-133): Erweiterung Musikschule: Bestätigung des Bedarfs
- Kostenvoranschlag Dachgeschossumbau vom 16. Mai 2025
- Kostenschätzung Gesamtinstandsetzung vom 12. Mai 2025 / detailliert 12. Mai 2026
- Gemeinderatsbeschluss vom 22. März 2023 (GR 2023-65): Kreditbewilligung Musikschule Alte Landstrasse 72 Zollikon, Umnutzung Dachgeschoss
- Bericht Righetti Partner Group AG, Zürich, "Bewertung Machbarkeit Projektumsetzung" vom 15. Juni 2026

Zollikon, Juli 2026

Gemeinderat Zollikon