



Auszug aus dem Protokoll

Gemeinderat

Beschluss vom 22. März 2023

GR 2023-65

28.03

Musikschule Alte Landstrasse 72 Zollikon, Umnutzung Dachgeschoss: Kreditbewilligung für Umnutzung Dachgeschoss in Unterrichtsräume der Musikschule Zollikon

Ausgangslage

Das Gebäude wird seit 1997 - bis auf die Dachwohnung - von der Musikschule Zollikon für den Unterricht genutzt. Die 3½ -Zimmer-Dachwohnung wurde im Sommer 2022 frei. Sie soll nun ebenfalls in Unterrichtsräume der Musikschule umgenutzt werden. Dadurch werden Flächen im Schulhaus Buechholz frei, welche dringend für Klassenzimmer benötigt werden.

Lösungsansatz und Projektplan

Das Bad/WC wird rück- und zu einem Unterrichtszimmer umgebaut. Die elektrischen Installationen müssen an die neue Situation angepasst werden. Dies betrifft Rückbau und Ersatz nicht mehr normkonformer Steckdosen, Deckenleuchten für die Arbeitsplätze und das Sitzungszimmer, Fluchtwegbeleuchtung und die dafür nötigen Installationen. Sämtliche Parkettbeläge werden aufgefrischt, in der Wohnküche und im bisherigen Bad neu verlegt. Maler- und Gipserarbeiten runden die baulichen Ausführungen ab. Die Akustik ist zu überprüfen. Der bisher nur behelfsmässig über eine Leiter erreichbare Dachspitz soll bequem erschlossen werden – auch hier kann ein neuer Unterrichtsraum entstehen. Die Dachschrägen sind betreffend Isolation zu überprüfen und, sofern notwendig, neu zu isolieren. Ein Baugesuch für die Umnutzung muss eingereicht werden.

Kosten und Auftragsvergabe

Die Umbaukosten werden mit Fr. 250'000.00 geschätzt (Kostenaufstellung ad acta).

Für die die Schätzung wurden die bereits erfolgten Umnutzungen der ehemaligen Hauswartwohnungen im Chirchhof (2018: Fr. 79'700.00), Buechholz (2019: Fr. 67'500.00) und Rüterwis (2020: Fr. 82'700.00) sowie der Einbau der Schulverwaltung im Chirchhof (2010: Fr. 151'700.00) beigezogen.

Aufgrund der akustischen Anforderungen der Musikschule, brandschutztechnischen Anpassungen (Geschossdecke DG, Estrich zusätzlich genutzt) und der Schräg- und Eckzuschläge im

Dachgeschoss ist die Ausbaustufe höher anzusetzen als bei Standard-Bürräumen. Der Aufwand ist im Budget 2023 nicht enthalten.

Zunächst wird der Gesamtkredit beantragt; die Auftragsvergaben für Planungs- und Ausführungsleistungen erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Kredit

Gestützt auf die zu erwartenden Kosten und allfällige zusätzliche Arbeiten ist ein Kredit von Fr. 250'000.00 (inkl. MWSt), zulasten Konto 8070.5040.063 der Investitionsrechnung, zu bewilligen. Die Ausgabe ist im Budget nicht enthalten.

Es wird die Standard-Nutzdauer gemäss VGG angewandt.

Es handelt sich um eine neue Ausgabe. Gemäss Art. 28 Abs. 1 Ziffer 1 GO in Verbindung mit Anhang 3 Ziffer 10 OrgV ist der Gemeinderat befugt, einmalige, nicht budgetierte, neue Ausgaben in der Höhe bis Fr. 300'000.00 zulasten seiner jährlichen Limite von maximal Fr. 1,2 Mio. zu bewilligen.

Überprüfung auf dauernde Wertminderung am Liegenschaftswert (Buchwert)

Da die genaue Quote der Wohnung gemessen am aktuellen Buchwert der Liegenschaft nicht eruiert werden kann, und die Auswirkung auf die jährlichen Abschreibungen der nächsten sechs Jahre (Restabschreibedauer der Liegenschaft nach Umteilung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen per 01.01.2019) nicht relevant ist, wird auf eine ausserplanmässige Abschreibung im Zusammenhang mit dieser Umnutzung verzichtet. Der Restbuchwert per 31.12.2022 von Fr. 970'953.00 wird wie bisher linear über die nächsten sechs Jahre abgeschrieben.

Erwägungen

Entscheidend ist, dass mit der geplanten Umnutzung die von der Musikschule belegten Räumlichkeiten im Schulhaus Buechholz B frei würden – angesichts der akuten Platzknappheit im Buechholz eine willkommene Entlastung. Zusammen mit der Auslagerung der Werkstätten in die ehemalige Swisscomzentrale können im Schulhaus Buechholz bis zum Schuljahreswechsel im 2024 vier dringend benötigte Klassenzimmer geschaffen werden.

Mit der Verlegung der Musikschulräume konzentriert sich der Musikunterricht zudem betrieblich vorteilhaft an einem Standort. Die Massnahme steht im Zusammenhang mit dem Ersatz der Heizungsanlage (neue Erdsondenanlage, bereits gestartet) und einer energetischen Sanierung der Gebäudehülle (bewilligt für 2023).

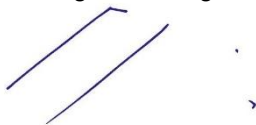
Dass die Wohnung frei würde, war im Mai 2022 (Budgetierungsphase) nicht absehbar, deshalb wurde keine Budgetposition eingestellt. Die separaten Massnahmen "Ersatz der Wärmezeugung" und "Energetische Sanierung der Gebäudehülle" beanspruchen das Gebäude bereits in dem Masse, dass es aus wirtschaftlichen Gründen keinen Sinn machen würde, den Umbau auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben: Das Gerüst und die weiteren Bauinstallationen können mitverwendet werden. Bautechnische Schnittstellenthemen zwischen Aussen (Gebäudehülle) und Innen lassen sich in

der Ausführung direkt lösen. Positiv für die Nachbarschaft wirkt sich die Reduktion der Baustellenbewegungen aus.

Beschluss

1. Für Planungs- und Bauleistungen zur Umnutzung des Dachgeschosses der Musikschule Zollikon an der Alten Landstrasse 72 in 8702 Zollikon wird ein einmaliger Kredit in der Höhe von Fr. 250'000.00 inkl. MWSt zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 8070.5040.063 bewilligt.
2. Die Ausgabe wird als neu eingestuft.
3. Die Ausgabe ist nicht budgetiert. Der Kredit wird der Limite des Gemeinderats für einmalige Ausgaben ausserhalb des Budgets 2023 angerechnet.
4. Die Inbetriebnahme (Nutzungsbeginn) wird per September 2023 erwartet.
5. Die Liegenschaftenabteilung wird nach Eintritt der Rechtskraft zur freihändigen Vergabe von bauseitigen Leistungen und unvorhergesehenen Arbeiten im Rahmen des Kredits ermächtigt.
6. Dieser Beschluss ist öffentlich.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Liegenschaftenabteilung
 - Finanzabteilung
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - Archiv

Für richtigen Auszug



Markus Gossweiler
Gemeindeschreiber