

Bewertung Machbarkeit Projektumsetzung

Projektbezeichnung: Musikschule Alte Landstrasse 72, 8702 Zollikon
 «Dachgeschossumbau und Gesamtrenovation»
 Zweitmeinung zum Bauvorhaben

Zürich, 15. Juni 2026
Verfasser: Michael Kummer

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Beurteilung Machbarkeitsstudie	4
2.1.	Kosten	4
2.2.	Termine.....	4
2.3.	Chancen/Risiken.....	4
3.	Fazit.....	5
3.1.	Schlussbeurteilung.....	5
3.2.	Abgrenzung.....	5

1. Ausgangslage

Die Musikschule Zollikon nutzt für den Musikunterricht im Dorf vorwiegend die Räumlichkeiten in der Liegenschaft Alte Landstrasse 72. Zusätzlich belegt sie Räume im Schulhaus Buechholz. Aufgrund der Platzknappheit im Buechholz wurde nach anderen Räumlichkeiten für die Musikschule gesucht. Mit einem Umbau der ehemaligen Wohnung im Dachgeschoss der Liegenschaft Alte Landstrasse 72 können am gleichen Ort weitere Räumlichkeiten geschaffen werden. Mit dem Umbau des Dachgeschosses soll auch die übrige, seit 30 Jahren unverändert genutzte Gebäudesubstanz – dies betrifft Haustechnik, sanitäre Einrichtungen und die Fassade – instandgesetzt werden. Während der Gesamtinstandsetzung werden provisorische Musikschulräume benötigt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 3,1 Mio. Franken.

Basierend auf den Grundlagen:

- Gemeinderatsbeschluss vom 27.05.2026 der Gemeinde Zollikon
- Grobkostenschätzung vom 12.05.2025
- Plandossier Bestand mit Gebäudevolumen
- Fotos Bestand Innenräume
- Plandossier Umbau nur DG, mit KV
- Referenzofferte Containerprovisorium

Sind folgende wichtige Erkenntnisse aus dem Beschluss und der Grobkostenschätzung ersichtlich

- **Machbarkeit:** Die Zusammenführung der Musikräume ist sinnvoll geplant. Mit dem Containerprovisorium ist in der Übergangszeit eine einfache Lösung vorgesehen.
- **Bauphysikalische Anforderungen:** Mit der Sanierung der Aussenhülle (Fassade, Dach, Fenster) sind die wichtigsten Aspekte der bauphysikalischen Ertüchtigungen abgedeckt
- **Barrierefreiheit:** Mit dem Einbau einer Liftanlage kann das Gebäude die Anforderungen der Behindertenkonferenz abdecken und die Räume im Dachgeschoss zugänglich machen
- **Technik:** Durch Ersatz der Heizungsanlage, sowie der Lüftungsanlage wird die Liegenschaft mit den wichtigsten Massnahmen abgedeckt. Die elektrischen Installationen werden ertüchtigt. Auf eine Kühlung wird verzichtet.
- **Einbindung der Denkmalpflege:** Dies sollte geprüft werden, da mit einer Fassadensanierung der Gebäudecharakter verändert wird.
- **Kosten:** Die fehlenden Kosten für Bewilligungen, Versicherungen, etc., sind in der Auflistung im Gemeinderatsbeschluss ergänzt worden (Baunebenkosten CHF 135'000).
Mit dem Vergleich der internen Benchmarks, ist das Projekt eher im oberen Bereich. Dies ist jedoch mit den hohen Anforderungen an den Schallschutz, sowie der Gesamtsanierung plausibel und verständlich ausgewiesen.

2. Beurteilung Machbarkeitsstudie

2.1. Kosten

- **Gesamtkosten:** Die Grobkostenschätzung beläuft sich auf Total 3,1 Mio. CHF (inkl. MwSt., ±15 %).
- **Kostenstruktur:**
 - Baukosten (inkl. Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten: 2,465 Mio. CHF
 - Provisorium Containeranlage: CHF 185'000
 - Nebenkosten: CHF 135'000
 - Reserven: 315'000 CHF
- **Bewertung:** Die Kosten sind für eine Gesamtsanierung (inkl. neue Liftanlage) angemessen. Die hohen Anforderungen an den Schallschutz und die Umsetzungen von Brandschutzmassnahmen rechtfertigen den Betrag. Benchmarks aus eigens realisierten Projekten verstärken die Angaben. Die aktuellen Ungenauigkeiten befinden sich in den Rückbau- und Altlastensanierung.

2.2. Termine

- Folgende **Ecktermine und Meilensteine** sind angegeben:
 - Installieren Provisorium Januar 2027
 - Baubeginn Januar 2027
 - Bauvollendung/Inbetriebnahme August 2028
- **Bewertung:** Sollte das Baubewilligungsverfahren in diesem Jahr gut vorangehen und rasch zur Baufreigabe kommen, ist ein Start im Januar 2027 anzustreben.
Der Realisationstermin bis August 2028 sollte gut erreicht werden können.

2.3. Chancen/Risiken

- **Chancen**
 - Mit der Gesamtsanierung wird das Gebäude für die kommenden Jahre wieder den aktuellen Vorschriften angepasst und modernisiert.
 - Mit einem Kostenvoranschlag in einem weiteren Schritt, könnten die Kostenangaben erhärtet und detaillierter aufgegliedert werden
- **Risiken**
 - Schätzungen und Annahmen müssen noch vertieft abgeklärt werden (z.Bsp: Rückbau, Altlasten)
 - Politische oder rechtliche Verzögerungen (z. B. Rekurse)

3. Fazit

3.1. Schlussbeurteilung

Die konzeptionelle Planung ist durchdacht, der Standort geeignet.

Die Kosten sind mit den aktuellen Unsicherheiten nachvollziehbar.

Sollte im Januar mit den Arbeiten begonnen werden können, ist ein Abschluss im August 2028 realistisch.

3.2. Abgrenzung

Diese Beurteilung basiert auf den vorliegenden Dokumenten.

Änderungen in politischen Entscheidungen, rechtlichen Rahmenbedingungen oder Projektanpassungen sind nicht berücksichtigt.



Michael Kummer
Partner