

Abstimmung

Vorlage für die Urnenabstimmung vom 25. September 2022

Die Kirchenpflege unterbreitet der Urnenabstimmung vom 25. September folgendes Geschäft:

Abbruch des heutigen Einfamilienhauses an der Uitikonerstrasse 20, Ersatz durch ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen, Autoabstellplätzen und einem Gemeinschaftsraum.

Die Baukosten belaufen sich dabei auf CHF 5'044'000 (inkl. MWST, Kostengenauigkeit \pm 15% gemäss SIA).

Reformierte Kirchgemeinde Schlieren

Robert Welti
Präsident

Abstimmungsfrage:
Projekt Mehrfamilienhaus Uitikonerstrasse 20:

Wollen Sie dem Baukredit über CHF 5'044'000 (inkl. MWST) für den Bau MFH Uitikonerstrasse 20 zustimmen?





Für den Neubau vorgesehene Grundstück in Schlieren

Der Perimeter für das Projekt umfasst die Parzelle 7037 mit 676 m² Grundstücksfläche.



Herausgeber:
Kirchgemeinde Schlieren
Kirchenpflege

Verfasser:
Heinrich Brändli, Kirchgemeindeschreiber

Juni 2022

Das Wichtigste in Kürze

Das Grundstück an der Uitikonerstrasse 20 ist im Eigentum der reformierten Kirchgemeinde Schlieren. Das bestehende, baufällige Einfamilienhaus wird abgebrochen. An seiner Stelle wird ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen und fünf Autoabstellplätzen erstellt.

Die innere Organisation des Mehrfamilienhauses ergibt die Anordnung von sieben Wohnungen unterschiedlicher Grösse (2,5- und 3,5-Zimmer) inklusive einer grosszügigen Penthouse-Wohnung im Dachgeschoss (4,5-Zimmer).

Das Mehrfamilienhaus wird nach Minergie-Standard gebaut. Zur Energiegewinnung werden Erdsonden eingesetzt. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage erstellt, welche den Eigenverbrauch des Hauses abdecken wird.

Die Gesamtkosten betragen CHF 5'044'000, inkl. MWST (+/-15% nach SIA). Es wird eine bescheidene Bruttorendite von 2,8% angestrebt.

Eine Steuererhöhung für die Finanzierung ist nicht notwendig.

Mit diesem Projekt kann die Kirchgemeinde das Grundstück optimal ausnützen und zeitgemässe, moderne Wohnungen zu fairen Preisen anbieten.



Drei Empfehlungen für ein JA

JA der Kirchenpflege

Die Kirchenpflege hat sich während den ganzen Planungsphasen intensiv mit dem Projekt auseinandergesetzt. An ihrer Sitzung vom 19. Januar 2022 hat sie das vorliegende Projekt zuhanden der Kirchgemeindeversammlung und der Urnenabstimmung verabschiedet. Sie empfiehlt die Annahme des Projekts.

JA der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Projekt eingehend geprüft, insbesondere die Finanzierung und die Wirtschaftlichkeit. Sie empfiehlt den Mitgliedern der reformierten Kirche die Annahme des Projekts.

JA der Kirchgemeindeversammlung

Am 12. Mai 2022 wurde das Projekt an einer ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung vorgestellt. Die Abstimmung zu Handen der Urnenabstimmung ergab ein klares JA. Die Kirchgemeindeversammlung empfiehlt den Mitgliedern der reformierten Kirche die Annahme des Projekts.

Ausgangslage

Die reformierte Kirchgemeinde Schlieren ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 7037 an der Uitikonerstrasse 20 in Schlieren, welches 1946 erworben werden konnte. Das Einfamilienhaus wurde 1928 erbaut. Auf dem Areal befindet sich das ehemalige Pfarrhaus. Das Haus wird für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigt.

Die Kirchenpflege hat sich schon seit geraumer Zeit damit befasst, dieses Haus durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Dazu hatte sie 2018 das Architekturbüro Bühler Hartmann aus Zürich beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Gemäss dieser Studie ist es möglich, das bestehende Haus zurückzubauen und durch ein Wohnhaus zu ersetzen.

Schlechter Zustand des Gebäudes

Das heutige Gebäude ist in einem sehr schlechten baulichen und energetischen Zustand. Eine Sanierung dieser Bausubstanz macht keinen Sinn, die notwendigen Investitionen wären viel zu hoch und nicht zu rechtfertigen.

Die Parzelle an attraktiver Wohnlage ist derzeit schlecht ausgenutzt. Der Bau eines Mehrfamilienhauses in dieser Zentrumsnähe macht deshalb nicht nur aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen Sinn.

Die nachfolgenden Bilder zeigen den maroden Zustand des heutigen Einfamilienhauses. Weitere Fotos finden Sie auch auf unserer Homepage www.ref-schlieren.ch.

Das bestehende Gebäude und die Haustechnik sind in einem sehr schlechten Zustand.



Projektwettbewerb

Die Kirchenpflege führte einen Projektwettbewerb durch. Nach einem Präqualifikationsverfahren standen fünf Teams für den Wettbewerb fest. Die Jury bestand aus Vertretern der Kirchenpflege und Bauexperten.

Aufgaben für Wettbewerb

Als Grundlage für den Wettbewerb definierte die Kirchenpflege folgende Ziele:

- Städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle Bauten. Die Möglichkeiten der Bauordnung sollen möglichst ausgeschöpft werden, im Sinne einer haushälterischen Nutzung des ganzen Areals.
- Je nach Wohnungsmix können ca. 7 neue Wohnungen realisiert werden.
- Zeitgemässe und hochwertige Mietwohnungen, die den spezifischen Wohnbedürfnissen eine möglichst breiten Bevölkerungsschicht, d.h. für jüngere und ältere Menschen in Ein- und Mehrpersonenhaushalten gerecht werden und die einen hohen Gebrauchswert besitzen.
- Attraktive Aussenräume die auch für gemeinschaftliche Aktivitäten geeignet sind.
- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleisten.
- Ökologisch nachhaltige Projekte, die ressourcen- und klimaschonend gebaut und betrieben werden, die Bestimmungen des «grünen Güggels» sollen eingehalten werden.

Abschluss Wettbewerb

Der Projektwettbewerb wurde im Mai 2021 mit dem Schlussbericht der Jury abgeschlossen. Das Projekt «YOKO» des Architekturbüros Solanellas Van Noten Meister Architekten GmbH aus Zürich wurde zum Sieger erkoren.

Dem Siegerteam wurde der Auftrag für das nun vorliegende Vorprojekt erteilt.

Submissionsverfahren

Die reformierte Kirchgemeinde ist als öffentlich-rechtliche Institution der Submissionsverordnung unterstellt. Bereits das Präqualifikations- und das Wettbewerbsverfahren wurden strikte nach diesen Grundlagen durchgeführt.

Auch die Ausschreibungen für die Arbeiten werden gestützt auf diese Verordnung erfolgen.

Ein Projekt mit einer räumlichen Vielfalt

Mit seiner Volumetrie und seinen Proportionen vermittelt unser Projekt räumlich zwischen den unterschiedlichen Nachbarsbauten. Das neue Volumen übernimmt die Flucht der nördlichen Parzellengrenze mit einer repräsentativen Fassade zur Uitikonstrasse.

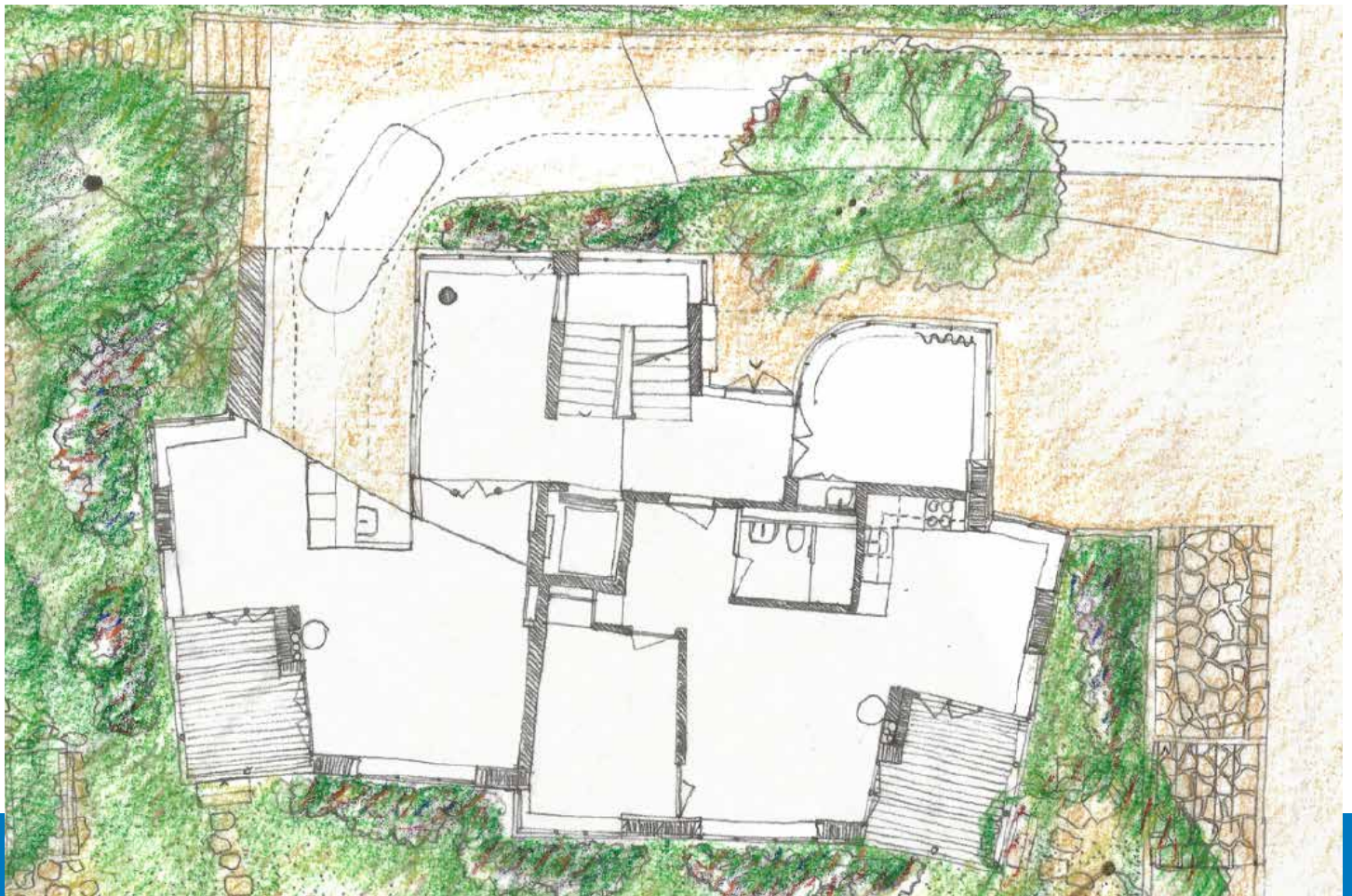
Auch die Ausbildung der Fassaden aus Holz und Metall reflektiert das Ländliche und das Städtische und lässt das neue Haus freundlich und einladend erscheinen.

Ein grosszügiger Vorplatz an der Uitikonstrasse empfängt Bewohner- und Besucher*innen und leitet sie zum gedeckten Hauseingang.

Das Gebäude bietet sieben sehr attraktive und gut orientierte Wohnungen. Ein Umlauf entlang der Fassade von Raum zu Raum und diagonale Blickbezüge durch die verschiedenen Raumzonen prägen die Wohnungen in den Regelgeschossen. Der Essbereich stellt zusammen mit dem sonnigen Balkon den Schwerpunkt der Raumkonfiguration dar. Niedrige Brüstungen und tiefe Fensterleibungen verstärken die Beziehung zwischen innen und aussen und werden als Sitzgelegenheit oder breite Ablage nutzbar gemacht. Die Erdgeschosswohnungen erhalten zusätzlich einen vorgelagerten Gartensitzplatz

Sieben Wohnungen

Der Neubau schafft Platz für sieben Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Im Erdgeschoss befinden sich zwei 2,5-Zimmer-Wohnungen (56m² und 65m²), in den beiden Regelgeschossen je eine 2,5-Zimmer-Wohnung (65m²) sowie eine 3,5-Zimmer-Wohnung (78m²). Als Dachabschluss findet man zudem ein grosszügiges 4.5-Zimmer-Penthouse (99m²).



Kosten

Die Investitionskosten belaufen sich auf CHF 5'044'000 inkl. MWST bei einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$. (Vorprojekt nach SIA/Stand: Dez2021). Sie setzen sich zusammen aus:

Bezeichnung	Betrag total
Vorbereitungsarbeiten	461'830
Gebäude	3'948'410
Umgebung	113'630
Baunebenkosten	380'850
Reserven	139'280
Total	5'044'000

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über Eigenmittel und eine Finanzierung der Zürcher Kantonalbank über voraussichtlich CHF 4,5 Mio. Eine Steuererhöhung ist nicht notwendig.

Das Grundstück ist bereits im Eigentum der Kirchgemeinde und unbelastet.

Wirtschaftlichkeit und Folgekosten

Es wird eine bescheidene Bruttorendite von 2,8% angestrebt. Die Mietzinsen werden später von der Kirchenpflege festgelegt.

Aus dem Projekt fallen jährliche Folgekosten in der Höhe von CHF 58'000 an. Diese werden über die Mieteinnahmen finanziert.

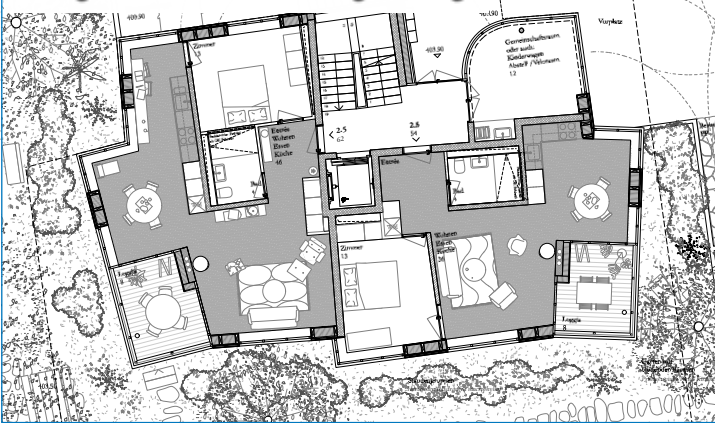
Nachhaltigkeit

Die effiziente Hybridbauweise aus Beton und Holz stellt eine gute Ausgangslage für eine ökonomische und ökologische Umsetzung dar. Ein Teil der Dachfläche wird mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet. Damit kann der Strombedarf des Hauses mehrheitlich gedeckt werden. Der Ausbaustandard der Häuser wird anhand des Minergie-Standards und dem kirchlichen Label «Grüner Guggel geplant». Zur Heizung und Erzeugung Warmwasser werden Erdsonden eingesetzt.

Zeitplan

Der Bezug der Wohnungen ist auf den Sommer 2024 geplant.

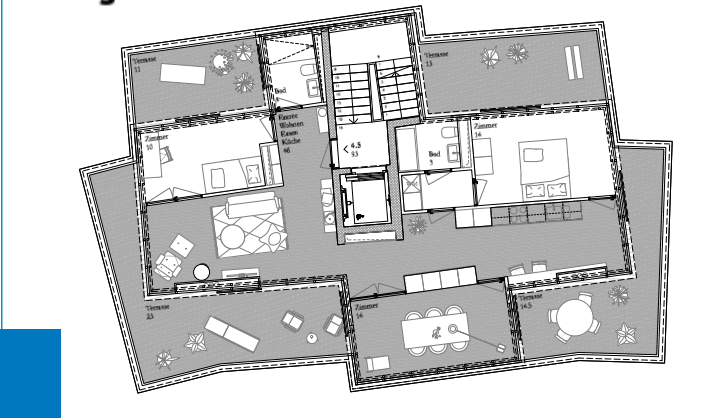
Erdgeschoss und Umgebung



Standardgeschoss



Dachgeschoss



**Kirchenpflege, Rechnungsprüfungskommission
und Kirchgemeindeversammlung
empfehlen ein JA!**



Die detaillierten Unterlagen (Baupläne, Baubeschrieb, Kosten Vorprojekt, weitere Bilder) sind in unserem Sekretariat aufgelegt. Ebenso finden Sie diese auf unserer Homepage unter „amtlichen Publikationen“.

Weitere Auskünfte erhalten Sie unter:
Evang.-reformierte Kirchgemeinde Schlieren
Kirchgasse 5
8952 Schlieren
Telefon 043 433 60 20
sekretariat@ref-schlieren.ch
www.ref-schlieren.ch