

Abstimmung

Vorlage für die Urnenabstimmung vom 28. Februar 2016

Antrag

Die Kirchenpflege unterbreitet folgendes Geschäft der Urnenabstimmung vom 28. Februar 2016:

Abbruch des heutigen Pfarrhauses am Reutlenweg 27, Ersatz durch ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 13 Wohnungen sowie einem Pfarrbüro. Die Baukosten belaufen sich dabei auf CHF 7'700'000.--.

Evang.-ref. Kirche Kloten
Im Namen der Kirchenpflege

Suzanne Rieder
Präsidentin

Abstimmungsfrage:
Projekt Neubau Mehrfamilienhaus am Reutlenweg 27: Wollen Sie dem Baukredit über CHF 7'700'000.– (inkl. MwSt.) zustimmen?



Ausgangslage und Termine

Pfarrhaus Reutlen

Die reformierte Kirche Kloten erstellte 1966/67 das Pfarrhaus Reutlen. Das zweigeschossige Haus liegt in einem ruhigen Wohnquartier rund 500 m östlich des Bahnhofs. Das Gebäude verfügt über eine Wohnung sowie Mehrzweckräume und Büros.

Das Pfarrhaus wird in dieser Grösse heute nicht mehr gebraucht. Auch ist es in einem baulich sehr schlechten Zustand und müsste umfangreich saniert werden. Das Grundstück mit einer Fläche von 1'262m² ist heute zudem sehr schlecht ausgenutzt.

Die neue Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten bewilligt auf diesem Grundstück Wohnbauten mit bis vier Wohngeschossen.

Liegenschaftenstrategie

Die Kirchenpflege hat im Oktober 2013 eine umfassende Liegenschaftenstrategie erstellt, welche durch die Kirchgemeindeversammlung am 18. November 2013 genehmigt wurde.

Die Strategie sieht vor, dass das Pfarrhaus Reutlen abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt wird. Das Mehrfamilienhaus soll dabei auch Räume erhalten, welche als Pfarrbüro genutzt werden können. Ebenso wird eine Wohnung als Pfarrwohnung reserviert.

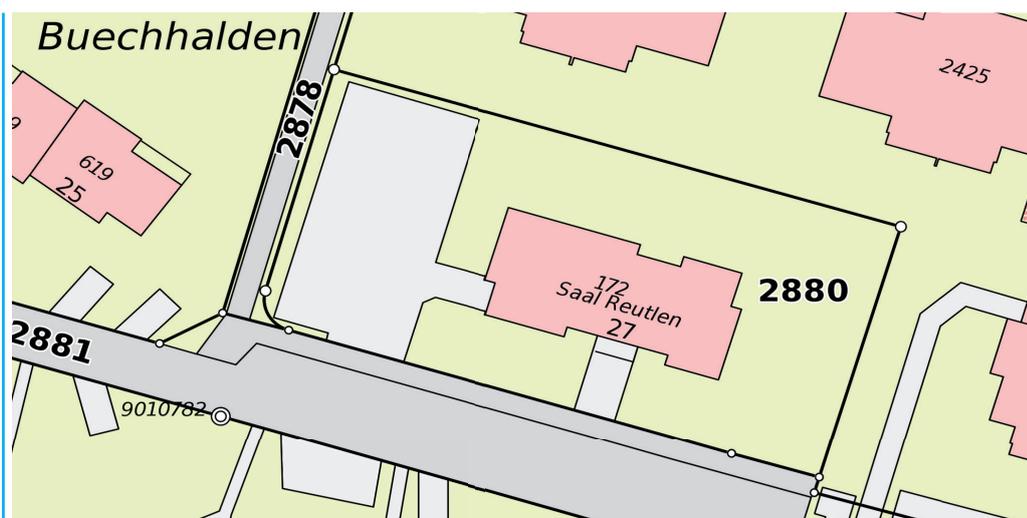
Fazit aus der Liegenschaftenstrategie:

„Das Pfarrhaus wird abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt. Die Anlagen sind daher vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen zu transferieren. Ein entsprechendes Projekt ist raschmöglichst zu realisieren.“

Perimeter

Der Perimeter für den durchgeführten Projektwettbewerb umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 2880 mit einer Grundstückfläche von 1'262m².

Dieses Grundstück befindet sich vollumfänglich im Eigentum der evang.-ref. Kirche Kloten. Es wurde



bereits 2014 ins Finanzvermögen übertragen.

Projektwettbewerb

Die Kirchenpflege führte einen Projektwettbewerb durch. Nach einem Präqualifikationsverfahren standen insgesamt vier Teams zum Wettbewerb fest. Die Jury bestand aus Vertretern der Stadt Kloten, der Kirchenpflege sowie Bauexperten.

Aufgaben für Wettbewerb

Vorgesehen ist das bestehende Gebäude zurückzubauen und durch einen Neubau mit 13 zeitgemässen, kostengünstigen Wohnungen mit einer hohen Wohnqualität zu ersetzen.

Die Ziele einer nachhaltigen Bauweise sowie langfristige Werterhaltung, tiefe Unterhaltskosten, tiefer Energieverbrauch, Nutzung erneuerbarer Energiequellen sind zu berücksichtigen. Die Überbauung soll im Minergie-ECO-Standard konzipiert werden.

Der Neubau soll sich zudem städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich mit einer hohen Qualität ins Wohnquartier Reutlen einfügen.

Abschluss Wettbewerb

Der Projektwettbewerb wurde am 28. August 2014 abgeschlossen. Als Siegerprojekt wurde das Projekt „SCALINATA“ der Arbeitsgemeinschaft „Vetter Schmid Architekten / Sonderegger Baurealisation“ erkoren.

Der Expertenbericht für das Siegerprojekt finden Sie auf der letzten Seite dieser Broschüre.

Terminprogramm

Abschluss Wettbewerb	26.8.14
Abschluss Vorprojekt	9.7.15
Baueingabe	12/15
Abschluss Bauprojekt	28.2.16
Urnenabstimmung	28.2.16
Start Abbrucharbeiten	7/16
Bauphase	7/16 bis 8/17
Umgebungsarbeiten	8/17 bis 10/17
Bezug der Wohnungen	11/17

Das Wichtigste in Kürze

Das Grundstück Reutlenweg 27 ist im Eigentum der reformierten Kirchgemeinde Kloten. Das baufällige Pfarrhaus, das sich heute auf dem Grundstück befindet, wird abgebrochen. An seiner Stelle wird ein neues Mehrfamilienhaus mit insgesamt 13 Wohnungen sowie Büroräumlichkeiten (Pfarrbüro) erstellt.

Die je vier 2,5-, 3,5-, 4,5-Zimmer-Wohnungen sowie die 5,5-Zimmer-Wohnung weisen Grundflächen zwischen 60 und 125m² auf und erhalten einen guten Ausbaustandard. Die grossen Fensterflächen lassen viel Licht in die Wohnungen. Nebenräume wie Trocknungsraum, Kellerräume, eine Tiefgarage, Standplätze für Zweiräder, Spielplatz und Sitzbänke tragen zu einem hohen Wohnkomfort bei.

Das Wohnhaus wird im Minergie-ECO-Standard gebaut. Als Heizsystem ist eine Pellet-Heizung vorgesehen, da das Gebiet nicht mit Gas erschlossen und eine Wärmepumpe aus verschiedenen Gründen nicht möglich ist.

Die auf dem Dach angeordnete Photovoltaik-Anlage ermöglicht, dass der Eigenbedarf an elektrischer Energie im Haus zu einem möglichst hohen Anteil direkt vor Ort produziert werden kann.

Die Gesamtkosten für das vorliegende Projekt betragen CHF 7'700'000. Die Mietzinsen werden moderat gestaltet. Damit wird eine Nettorendite von rund 2% erzielt. Eine Steuererhöhung für die Finanzierung ist nicht notwendig.

Die Kirchgemeinde kann mit diesem Projekt günstige und nachhaltig gebaute Wohnungen anbieten. Sie erzielt damit eine optimale Ausnutzung ihres Grundstückes und bietet Familien, Alleinstehenden und Paaren attraktive Wohnungen zu erschwinglichen Mietpreisen.



3 Empfehlungen für ein JA

Abschied Kirchenpflege

Die Kirchenpflege hat sich während der ganzen Planungsphasen intensiv mit dem Projekt „Neubau MFH Reutlen“ auseinandergesetzt.

An ihrer Sitzung vom 19. Oktober 2015 hat sie das vorliegende Projekt einstimmig zuhanden der Kirchgemeindeversammlung sowie Urnenabstimmung verabschiedet.

Abschied Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Projekt ebenfalls eingehend studiert, insbesondere natürlich die Finanzierung und Wirtschaftlichkeit.

Sie empfiehlt den Mitgliedern der reformierten Kirche die Annahme dieses Projektes.

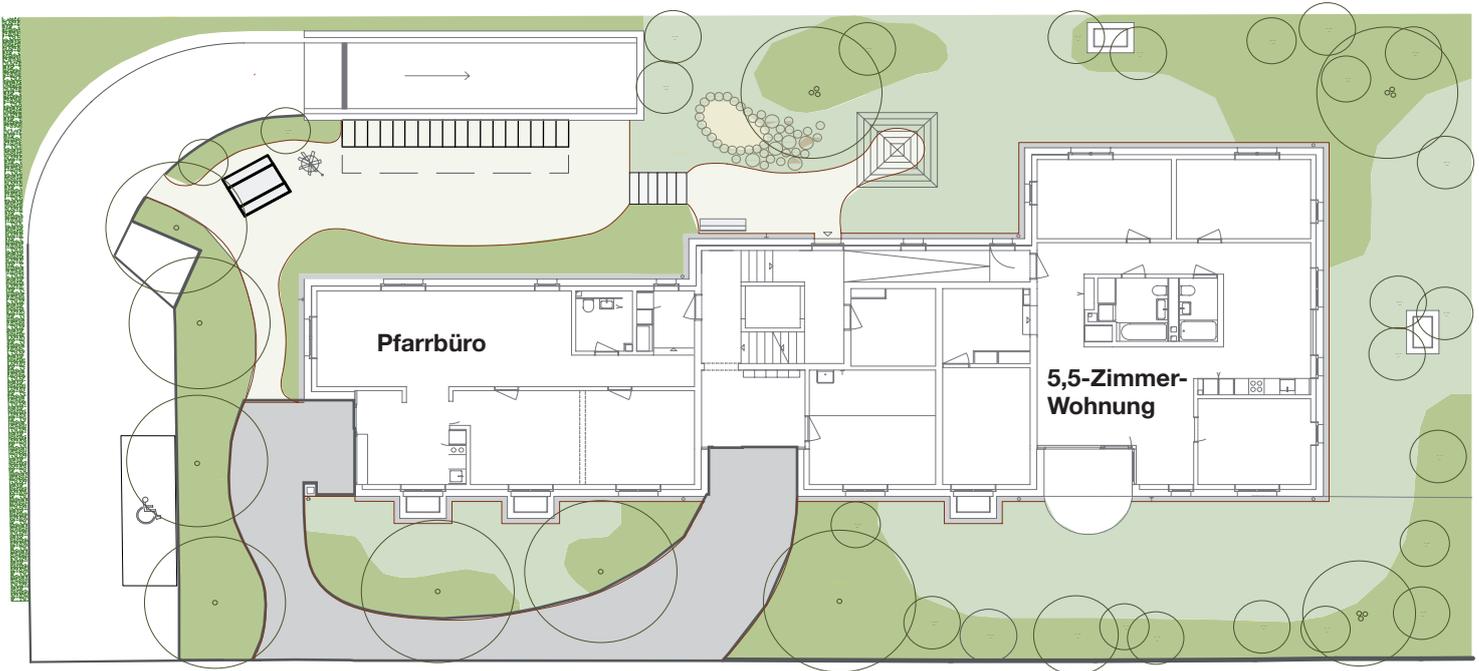
Abschied Kirchgemeindeversammlung

Am 2. November 2015 wurde das Projekt an einer a.o. Kirchgemeindeversammlung vorgestellt. Die Konsultativabstimmung über das Projekt ergab ein klares JA.

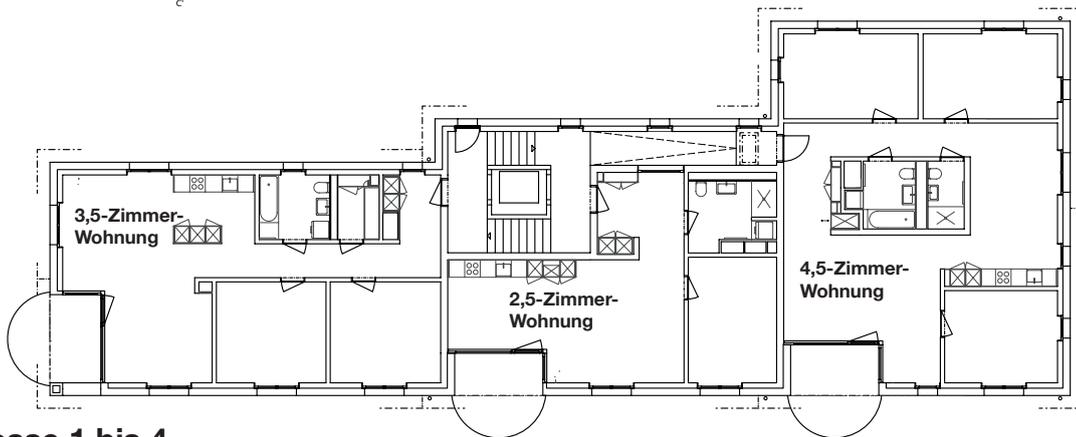
Die Kirchgemeindeversammlung empfiehlt den Mitgliedern der reformierten Kirche die Annahme dieses Projektes.

Pläne

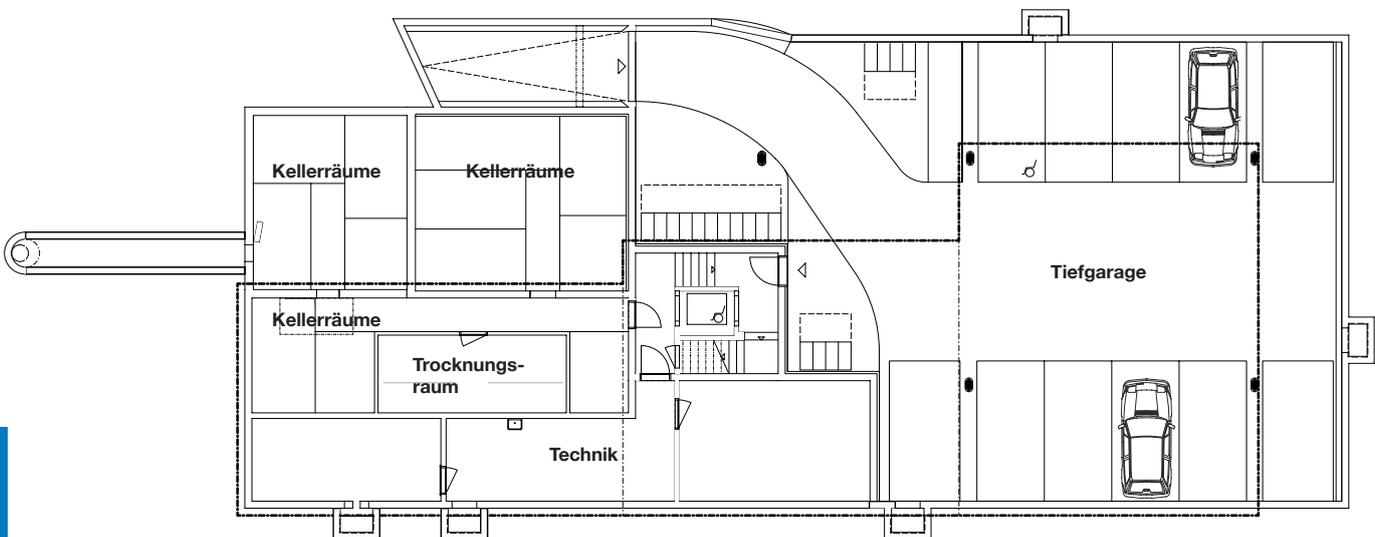
Die Originalpläne sind im Kirchgemeindehaus der reformierten Kirche hängend. Diese sowie weitere Pläne und Schnitte können unter www.clavodunum.ch eingesehen werden.



Erdgeschoss mit Umgebungsgestaltung



Obergeschosse 1 bis 4



Untergeschoss

Kurz-Baubeschrieb

Die Konstruktion des Mehrfamilienhauses erfolgt in Stahlbeton mit einer verputzten Aussenwärmedämmung und erfüllt die strengen Standards nach Minergie ECO.

Die nicht tragenden Mauerwerke werden im UG aus Kalksandstein, im EG bis 4. OG aus Backstein-Mauerwerk erstellt.

Das Dach erhält eine Neigung von rund 10°; die Photovoltaikanlage wird komplett in die Dacheindeckung integriert.

Die Aussentüren werden in Metall ausgeführt, die Wohnungs- und Innentüren aus Holz. Die Fenster werden in einer Holz-Metall-Konstruktion gefertigt, die Fensterläden in Aluminium.

Alle Wohnungen erhalten einen zweckmässigen Ausbaustandard:

- pro Zimmer genügend Steckdosen, Raumthermostat, Deckenlampenstelle
 - in der Küche Kühlschrank, Dampfzug, GWA, Kochherd, Backofen, Anschluss für Steamer
 - in Wohn- und Elternzimmer Kommunikationsdosen
 - Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung
- Nebst einem Kellerabteil können die

Mieter auch einen Trocknungsraum nutzen.

In der Umgebung laden Sitzbänke, Grillstelle sowie ein Spielplatz zum Verweilen ein. Ein STEWI ermöglicht das Wäschetrocknen auch draussen.

Alle Räume in den Wohnungen werden vollumfänglich mit einer Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit einer maximalen Vorlauftemperatur von 35°C beheizt, welche im Unterlagsboden eingegossen wird.

Um in den Zimmern individuelle Raumtemperaturen zu ermöglichen, werden elektrische Raumthermostaten vorgesehen.

Die Kellerräumlichkeiten wie auch die Tiefgarage sind unbeheizt.

Alle Wohnungen sowie die Büroeinheit verfügen über eine Komfortlüftung. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Lüftungsgerät, das zentral im Untergeschoss angeordnet ist. Somit kann jede Wohnung bedarfsgerecht und individuell gesteuert werden.

Die Balkone verfügen alle über eine Beleuchtung und Steckdose. Als Sonnenschutz sind Vorhänge vorgesehen, welche individuell in di-



versen Positionen arretiert werden können.

Alle Wohnungen erhalten diverse Einbauschränke. Als Bodenbelag ist in den Wohnräumen, den Küchen und den Bäder/WC's ein geschliffener und versiegelter Calciumsulfatfliesestrich vorgesehen, in den Zimmern ein geölter Eichenparkett.



Süd-Fassade (Sicht vom Reutlenweg)

Technische Daten, Kosten und Wirtschaftlichkeit

Raumprogramm

Wohnen:

5.5-Zimmer-Whg 125m ²	1
4.5-Zimmer-Whg 105m ²	4
3.5-Zimmer-Whg 86m ²	4
2.5-Zimmer-Whg 60m ²	4

Pfarrbüro:

Büro 86.2m ²	1
-------------------------	---

Aussenraum:

Gartensitzplatz mit Grill, Spielbereich für Kinder, Stewi, Besucherparkplätze, 20 Stellplätze Zweiräder

Nebenräume EG:

Kellerabteil, Kinderwagenraum, Hauswartraum

Nebenräume UG:

Kellerräume, Trockenraum, Schutzraum, Technikraum, Pelletlager

Tiefgarage:

Parkplätze	10
Parkplatz IV	1
Stellplätze Zweiräder	22

Minergie ECO

Minergie ist ein Baustandard für neue Gebäude. Der Label wird von der Wirtschaft, den Kantonen und dem Bund gemeinsam getragen und ist vor Missbrauch geschützt. Die Kirchenpflege hat ganz bewusst entschieden, diesen hohen, zukunftsweisenden Standard für einen nachhaltigen Bau des MFH Reutlen anzuwenden.

Heizsystem

Das Quartier Reutlen ist nicht mit Gas erschlossen. Eine Erschliessung in den nächsten Jahren ist nicht vorgesehen.

Damit die Anforderungen von Minergie-ECO erfüllt werden, wurde eine Holz-Pellet-Heizung gewählt. Eine Erdwärmepumpe ist in diesem Gebiet infolge Grundwasserschutz nicht erlaubt, die Installation einer Luftwärmepumpe wurde aus Lärmschutzgründen nicht weiter verfolgt. Die Pellet-Heizanlage stellt eine

wirtschaftlich zu betreibende Heizung dar und ist optimal für die Hausgrösse dieses Projektes.

Lüftungsanlage

Die Garagenlüftung erfolgt natürlich über Lichtschächte.

Die Belüftung der Kellerräume erfolgt über einen Absorptions-Lüftungstrockner.

Jede Wohnung inklusive der Büroräume verfügt über ein separates Bediengerät, welches die wohnungseigene Lüftung steuert.

Im Technikraum im UG werden die Modulgeräte pro Wohnung installiert.

Photovoltaik

Die gesamte Dachfläche des Hauses wird mit einer integrierten Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

Mit einer Generatorfläche von rund 286m² kann dabei eine Energieleistung von rund 44 kWh erzielt werden.

Die gewonnene Energie wird primär für die Eigenleistungen im Haus den Mietern zur Verfügung gestellt. Überzählige Energie wird in das Netz der IBK Kloten eingespielen. Bei allfälliger Unterdeckung kann Energie aus dem Netz der IBK Kloten bezogen werden.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt wie folgt:

Kostenvoranschlag

nach BKP, gerundet auf 1'000 Franken

BKP	Bezeichnung	Betrag total
1	<u>Vorbereitungsarbeiten</u> Räumung, Abbruch, Baustelleneinrichtung, Baugrube, etc.	282'000
2	<u>Gebäude</u> Rohbau, Elektroanlage, Photovoltaik-Anlage, Heizung, Lüftung, Sanitäranlage, Ausbau, Honorare Architekten und Fachplaner	6'136'000
4	<u>Umgebung</u> Gartenanlage	236'000
5	Baunebenkosten Wettbewerbskosten, Bauherrenleistungen, Versicherungen, Verzinsung, Muster, Modelle, etc.	476'000
	Zwischentotal	7'130'000
7	Mehrwertsteuer (gerundet)	570'000
	Total	7'700'000

Eigenkapital	(max) 2'500'000
Hypothek	5'200'000
Total	7'700'000

Je nach wirtschaftlicher Entwicklung erhält die Kirchenpflege mit Bewilligung des Baukredites die Kompetenz, das Verhältnis Eigenkapital zu Hypothek anzupassen.

Von der Landeskirche sind Beitragszahlungen an das Pfarrbüro in der Höhe von rund 250'000.-- zu erwarten.

Eine Steuererhöhung ist nicht notwendig.

Mietzinsmodell

Die Mietzinsen stehen noch nicht definitiv fest. Das Ziel ist, die Mietzinse wie folgt zu positionieren:

2,5-Zi-Whg	1250 bis 1400.--
3,5-Zi-Whg	1800 bis 2050.--
4,5-Zi-Whg	2100 bis 2400.--
5,5-Zi-Whg	2600 bis 2800.--

Das definitive Mietzinsmodell wird an der Kirchgemeindeversammlung vom November 2016 zur Genehmigung vorgelegt.

Wirtschaftlichkeit

Es kann eine Netto-Rendite auf dem investierten Kapital von rund 2% erzielt werden.

Expertenbericht zum Siegerprojekt (Auszug)

Städtebaulich/Architektur/ Aussenraum

Mit der geschickten Staffelung in Grundriss und Schnitt und der Verwendung der vorherrschenden Dachform wird der Baukörper so in den bestehenden Siedlungsraum modelliert, dass die Zwischenräume zu den viergeschossigen Nachbarhäusern an den richtigen Stellen maximiert und die Silhouette zu den angrenzenden zweigeschossigen Bauten im Westen minimiert werden.

Durch den Verzicht auf ein Attikageschoss liegt das Untergeschoss über dem natürlichen Terrain und ermöglicht so Wohnnutzungen mit direktem Aussenraumbezug ohne dass Abgrabungen die Nutzung des Aussenraumes einschränken.

Der architektonische Ausdruck ist geprägt durch die Verwendung von neuinterpretierten Elementen der vorgefundenen einfachen Wohnbauten, wie der Dachform, der verputzten Wände oder der Fensterläden. Dies verleiht dem Haus trotz der eleganten und zeitgemässen Erscheinung eine wohltuende Selbstverständlichkeit in der vorhandenen

Funktionalität

Die Wohnungen sind über den mittleren Hauszugang mit kleiner Halle und das aussenliegende Treppenhaus gut und direkt erschlossen. Der separate Aussenzugang zum Pfarrbüro wird positiv beurteilt. Entsprechend dem in der Höhe und Tiefe gestaffelten Baukörper sind im Innern die drei Wohnungen je Geschoss positioniert. Die Wohnungen sind gut geschnitten und über grosszügige Fenster belichtet. Die mehrseitige Orientierung eröffnet vielfältige Durchblicke und einen intensiven Aussenbezug.

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Das vorgeschlagene einfache statische und konstruktive Konzept - konventioneller Massivbau mit verputzter Kompaktfassade - lässt optimale Erstellungskosten und einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt zu.

Gesamtwertung

Durch das gekonnte Austarieren der anspruchsvollen Rahmenbedingungen gelingt es den Verfassern ein Wohnhaus mit Wohnungen von

Steuersatz bleibt unverändert!

Trotz dieser grossen Investition bleibt der kirchliche Steuersatz unverändert.

Eine Anpassung ist nicht notwendig.



Bemerkung der Projektleitung

Das vorliegende Projekt ist für die Kirche Kloten zukunftsweisend. Der Steuerungsausschuss der Kirchenpflege sowie die Projektleitung sind der Meinung, dass mit dem vorliegenden Projekt nun eine optimale Grundlage für den Neubau des MFH Reutlen vorliegt.

Gegenüber dem an der Kirchgemeindeversammlung vorgestellten Projekt wurde nun in der definitiven Vorlage die Photovoltaikanlage inklusive allen Planungskosten sowie Anpassungen in der Technik (Starkstromanlage) integriert.

Damit unternimmt die Kirchgemeinde einen weiteren zukunftsweisenden Schritt zugunsten unserer Umwelt.



Gemeinschaft der Gebäude. Positiv wurde auch die Verteilung der Fenster beurteilt, die weder eine ausgeprägte Vorder- noch Rückseite entstehen lässt.

hohem Wohnwert zu entwerfen, welches sich durch seine Volumetrie und den unaufgeregten Ausdruck optimal in die bestehende Siedlungsstruktur integriert.



Die detaillierten Unterlagen (Baupläne, Baubeschrieb, etc.) sind im Kirchgemeindehaus der reformierten Kirche aufgelegt.

Weitere Auskünfte erhalten Sie unter:

Evang.-ref. Kirchgemeinde Kloten
Heinrich Brändli
Kirchgasse 30
8302 Kloten

heinrich.braendli@ref-kloten.ch
Telefon 044 815 50 80

www.ref-kloten.ch
www.clavodunum.ch (Homepage für Bauprojekte)