3. Vorberatung Gesamtsanierung altes Schul- und Gemeindehaus (Türmlihus)

Antrag

Der Gemeinderat Höri beantragt der Gemeindeversammlung zuhanden der obligatorischen Urnenabstimmung wie folgt zu beraten:

- 1. Dem Sanierungs- und Umbauprojekt für das alte Schul- und Gemeindehaus (Türmlihus) zu einem Familienzentrum mit multifunktionalen Räumlichkeiten wird zugestimmt und zur Beschlussfassung an die Urnenabstimmung verabschiedet.**
- 2. Es wird ein Baukredit von Fr. 1'775'000.00 zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.**
- 3. Die Kreditsumme verändert sich um den Betrag, der sich durch eine ausgewiesene Bauteuerung oder -verbilligung in der Zeit zwischen dem Aufstellen des Kostenvoranschlages und der Bauausführung ergibt (ZWB-Index Stand 1.4.2012).**
- 4. Der Gemeinderat wird befugt, Änderungen am Projekt in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälliger Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und zur erforderlichen Finanzierung ermächtigt.**

Weisung

1. Geschichte

Das ehemalige Schul- und Gemeindehaus an der Schulhausstrasse 17, steht seit 1827 an der Glattbrücke beim Dorfteil Niederhöri. Bereits 1837 wurde das kleine Schulhaus durch eine Lehrerwohnung mit Gemeindestube vergrössert. Im Jahre 1871 ist dem freistehenden Gebäude ein Glockenturm mit Spitzhelm aufgesetzt worden. Fast hundert Jahre tat dann dieses Gebäude als Schulhaus seinen Dienst, bis es 1939 der Politischen Gemeinde abgetreten wurde. Im ersten Stock blieb ein Schulzimmer in Betrieb und auch die Wohnung wurde weiterhin von Lehr- und Hauswartpersonal bewohnt. Im Erdgeschoss tagte der Gemeinderat und seit 1928 befand sich auch das Gemeindearchiv angrenzend in diesen Räumlichkeiten. Daneben befand sich das Feuerwehrgerätelokal. Mit dem Neubau des heutigen Gemeindehauses von 1962 verliessen Gemeinderat und Gemeindeganzlei die Liegenschaft in Niederhöri. 1985 wurde das Feuerwehrgerätelokal zum Gemeindeammann- und Betreibungsamt umgebaut und auch die Spitexdienste Höri-Hochfelden bezogen ei-

nen Raum. Zwischendurch wurden die leer stehenden Räumlichkeiten immer wieder von der Primarschule und dem Kindergarten genutzt.

Das alte Schul- und Gemeindehaus – im Volksmund auch Türmlihus genannt – gilt als eigentliches Wahrzeichen der Gemeinde und wird regelmässig als historisch wichtigstes Gebäude von Höri bezeichnet. Seit 1983 ist die Liegenschaft als kommunales Schutzobjekt inventarisiert.

2. Heutiger Zustand

Das Gebäude wurde letztmals 1968-1970 sanft saniert, wobei der Dachstock nie ausgebaut und unisoliert nur als „luftige“ Winde genutzt werden kann. Die Räumlichkeiten sind zurzeit nur teilweise belegt. Im Erdgeschoss befindet sich die Spielgruppe und die ehemaligen Räume der Spitex und des Betriebsamtes stehen leer. Das Obergeschoss wird vom Türmlihus-Kinderhort genutzt mit schulergänzenden Tagesstrukturen und Hortbetrieb. Im Dachgeschoss ist nur das offene und sehr schöne Uhrwerk der Firma Ungerer Frères, Strassburg, von 1871, erwähnenswert. Das ganze Gebäude ist innen und aussen komplett sanierungsbedürftig. Die Böden weisen unterschiedliche Materialien und Höhen auf. Die gesamte Haustechnik wie Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen ist nutzbar, aber erneuerungsbedürftig. Die Zugänge und Fluchtwege entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und Vorschriften.

3. Liegenschaftskommission

Seit 2008 besteht eine gemeinsame Liegenschaftskommission mit Vertretern des Gemeinderates und der Primarschulpflege Höri sowie unter Beteiligung der evang.-ref. Kirchenpflege Bülach mit dem Auftrag, die Nutzung aller Liegenschaften im Gemeindebesitz zu definieren und zu optimieren. An diversen Sitzungen erarbeitete die Liegenschaftskommission das Nutzungskonzept „Familienzentrum“ für das Türmlihaus mit Begegnungs-, Vereins- und Bildungsräumen, Spielgruppe, Krippe/Hort, schulergänzenden Tagesstrukturen und Schul-/Gemeindebibliothek.

Die Konzentration dieser Angebote im Türmlihaus erlaubt es der Primarschule, das alte Primarschulhaus an der Schulhausstrasse 15, Niederhöri, für neue Nutzungszwecke bereit zu stellen. Zusammen mit einer langjährigen Mieterin wie z.B. einer Berufswahlschule, heilpädagogischen Schule, Tagesschule usw. soll nach dem Umbau des Türmlihauses (2013/14) eine Gesamtsanierung des alten Primarschulhauses (2015/16) angegangen werden.

Mit den Nutzungs- und Unterhaltskonzepten der Schul- und Gemeindeliegenschaften vom März/April 2012 besteht auch eine Gesamtschau und -planung über die kommunalen Gemeindeliegenschaften.

4. Raum- und Nutzungskonzept

4.1. Raumkonzept

Im **Erdgeschoss** befindet sich links vom Haupteingang ein Mehrzweckraum mit Teeküche der ref. Kirchgemeinde Bülach. Auf der rechten Seite ist die Spielgruppe mit separatem WC untergebracht und ein Büroraum für Besprechungen, Sitzungen, Mütter-/Väter-Beratung usw. Beim Hintereingang im ehemaligen Keller ist eine Garderobe für die Benutzer des Mehrzweckraumes und ein behindertengerechtes WC mit Wickeltisch eingebaut. Das zentrale Treppenhaus und der Lift verbinden alle Stockwerke. Im Anbau befindet sich die Haustechnik.

Das **Obergeschoss** wird über das zentrale Treppenhaus oder den Lift erreicht. Auf der linken Seite befindet sich der grosse Spielraum für die Kinderbetreuung. Auf der rechten Seite ist an der heutigen Wohnungseinteilung nur wenig verändert worden. Die Küche ist in den Essraum integriert worden und bietet so mehr Platz für den Mittagstisch. Weiter bestehen ein Aufgabenraum und ein Ruheraum. Ein Garderobenraum ist rückwärtig mit den WC-Anlagen im Anbau und dem grossen Spielraum verbunden. Im Treppenhaus befindet sich ein Putzraum. Die Räumlichkeiten eignen sich sehr gut für eine Kindertagesstätte und können je nach Bedürfnis als Hort, Kinderkrippe, schulergänzende Betreuung usw. genutzt werden.

Das **Dachgeschoss** wird voll ausgebaut und die Schul- und Gemeindebibliothek untergebracht. An der West- und Ostfassade bringen je drei Normfenster mehr Licht in das Dachgeschoss. Zusätzlich werden in der Dachmitte vier, resp. fünf kleine Dachfenster eingebaut. Das offene Turmuhrwerk wird leicht versetzt und soll als „Schmuckstück“ eine zentrale Funktion übernehmen. Lesestufen und Sitzgruppen laden zum Verweilen ein oder können für Autorenlesungen und den Schulunterricht benutzt werden.

4.2. Betriebskonzept

Für den Betrieb und Unterhalt des Familienzentrums Türmlihaus wird eine Betriebskommission zuständig sein bestehend aus Vertretern des Gemeinderates, der Primarschulpflege, der Evang.-ref. Kirchenpflege, Bibliothekkommission, Hort, Spielgruppe usw. Die Geschäftsführung (Betriebsleitung) und Vermietung besorgt die Gemeindeverwaltung.

4.3. Basis- und Mehrfachnutzung

Die *Basisnutzung* wird durch das Raumkonzept vorgegeben und hat im Betrieb erste Priorität.

- EG - Mehrzweckraum der ref. Kirchgemeinde Bülach mit Teeküche
- Spielgruppenraum
 - Garderobe Mehrzweckraum und Spielgruppe
 - Büro, Sitzungszimmer, Besprechungsraum
 - WC-Anlagen, Lift
 - Technikraum

- OG - Grosser Spiel- und Mehrzweckraum
- Ess- und Aufenthaltsraum mit Küche
 - Ruheraum
 - Aufgabenraum
 - Garderobe
 - Putzraum
 - WC-Anlagen, Lift

- DG - Schul- und Gemeindebibliothek
- Lesestufen und Sitzgruppen
 - Teeküche
 - Turmuhrwerk
 - Lift

Für *Mehrfachnutzungen* eignen sich folgende Räume:

- EG - Mehrzweckraum der ref. Kirchgemeinde Bülach
- Spielgruppenraum
 - Sitzungszimmer/Büro

OG - Grosser Spiel- und Mehrzweckraum

DG - Schul- und Gemeindebibliothek

4.4. Ergänzende Nutzungsmöglichkeiten

In Ergänzung zur Basisnutzung und Auslastung der Betriebsstruktur werden zusätzliche Dienstleistungen und Angebote nach Bedarf im Familienzentrum betrieben:

- Spielgruppe plus (integrative Frühförderung)
- Mütter- und Väterberatung
- Kinderkleider-/Spielzeugbörse
- Deutschkurse für Kinder und Erwachsene
- Mutter/Kind-Treff (integrativ auch für Fremdsprachige)
- Bastelkurse und Spielnachmittage für Kinder
- Familienkaffee
- Elternbildungskurse
- Nothilfekurse
- Schwangerschaftsgymnastik und Rückbildungsturnen
- Vorlesungen, Märlistunden auch für Fremdsprachige
- Erziehungsberatung, Elterngruppe
- Bibellesekreise, Seelsorge

- Jugendtreffen begleitet
 - Altersnachmittage
 - Kleinkonzerte, Gesangsvorträge
- (Aufzählung nicht abschliessend).

Es soll ein jährliches Betriebsprogramm festgelegt werden und die Angebote sind zum Selbstkostenpreis oder kostenlos anzubieten. Je nach Angebot und Nachfrage ist das Programm den Bedürfnissen anzupassen.

5. Sanierung und Umbauvorhaben

Mit Beschluss vom 24. Mai 2011 beauftragte der Gemeinderat den Höremer Architekten David Kunz mit einem Vorprojekt für die Sanierung und den Umbau des Türmlihauses zu einem Familienzentrum.

Der Umbau des Türmlihauses erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Zürcher Heimatschutz und zielt darauf ab, die erhaltenswerte Bausubstanz soweit wie möglich zu erhalten. Die bestehende Fassade muss erhalten werden und kann darum nicht mit einer Aussenisolation versehen werden. Eine Aussenisolation ist nur am südwestlichen und jüngsten Anbau mit den sanitären Anlagen vorgesehen. Der kleine, ebenerdige Gewölbekeller soll soweit wie möglich erhalten bleiben.

Das Umbaukonzept ist so angelegt, dass die sanierten Räume und Stockwerke multifunktional genutzt werden können und die Nutzungsflächen austauschbar sind.

Der Baubeginn ist auf das Frühjahr 2013 geplant. Der Türmlihus-Hort wird während des Umbaus von ca. 6 – 8 Monaten im 1. Obergeschoss des alten Primarschulhauses untergebracht und die Spielgruppe erhält vorübergehend Räumlichkeiten im Mehrzweckgebäude, damit der Betrieb weiter geführt werden kann.

6. Baukosten

Die vorliegende Schätzung der Baukosten durch das Architekturbüro Kunz zeigt eine Genauigkeit von +/- 15 %. Stand Teuerung 2012.

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	110'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	1'466'880.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	28'000.00
BKP 5	Baunebenkosten, Reserven	Fr.	74'770.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	95'350.00
	Total inkl. 8 % MwSt.	Fr.	1'775'000.00

Für den Ersatz der Fenster gibt es Beiträge aus dem Fluglärmfonds des Flughafens Zürich. Der Beitrag kann noch nicht genau beziffert werden und ist im Kostenvoranschlag nicht eingerechnet.

7. Finanzierung

Baukosten	Fr.	1'775'000.00
./.. Pauschalbeitrag ref. Kirchgemeinde Bülach	Fr.	160'000.00
./.. Beitrag Primarschulgemeinde Höri Möblierung Bibliothek	Fr.	37'500.00
Total Politische Gemeinde Höri	Fr.	1'577'500.00

Die Finanzierung des Kostenanteils der Politischen Gemeinde Höri für die Sanierungs- und Umbaukosten von Fr. 1'577'500.00 des Türmlihauses zu einem Familienzentrum ist gesichert.

Für die Nutzung des Mehrzweckraumes, der Garderobe und der sanitären Anlagen im Erdgeschoss für kirchliche Zwecke hat die evang.-ref. Kirchenpflege Bülach einen einmaligen Pauschalbeitrag von Fr. 160'000.00 bewilligt und beantragt der Kirchgemeindeversammlung vom 5. Juni 2012 die Genehmigung. Die Räumlichkeiten bleiben im Eigentum der Gemeinde und ausserhalb der kirchlichen Nutzung können sie dem Familienzentrum oder der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Die Betriebskosten der Schul- und Gemeindebibliothek werden zu je 50 % durch die Primarschulgemeinde und die Politische Gemeinde Höri finanziert. Für die neue Möblierung der Bibliothek im Türmlihaus wird mit einem Betrag von Fr. 75'000.00 gerechnet. Die Übernahme des hälftigen Kostenanteils hat die Primarschulpflege zugesichert.

Für die Politische Gemeinde ist somit noch ein Betrag von Fr. 1'577'500.00 zu finanzieren. Der gesamte Betrag ist bereits heute gesichert und kann durch die vorhandenen flüssigen Mittel vollständig beglichen werden. Der hohe Bestand an kurzfristig verfügbaren Geldmitteln hat sich durch den Verkauf eines Grundstücks im Industriegebiet Altmannstein und den ausserordentlich hohen Einnahmen aus den Grundstückgewinnsteuern ergeben. Dieser Mittelzufluss wird noch mindestens die nächsten zwei, drei Jahre anhalten. Auch die Rückzahlungsraten der fälligen, langfristigen Darlehen – erstmals ab 2013 – sind bereits abgedeckt und werden durch die Sanierungskosten des Türmlihauses nicht tangiert.

Die Kapitalfolgekosten bestehen aus der jährlichen Abschreibung des Verwaltungsvermögens von 10 % auf den Investitionskosten und betragen ca. Fr. 157'000.00 in den ersten Jahren. Mit wesentlich höheren betrieblichen Folgekosten als die bereits bestehenden Kosten (Reinigung, Heizung, Wasser, Abwasser, Strom) muss nicht erwartet werden. Mit relevanten Mieterträgen von Dritten ist nicht zu rechnen, da es sich beim Türmlihaus nicht um ein Renditeobjekt handelt und die Angebote gemeinnützigen Zwecken dienen.

Aufgrund der grossen Bautätigkeit in Oberhöri und des damit verbundenen Einwohnerzuwachses sowie der Erweiterung des Industriegebietes Altmannstein in Endhöri mit neuen Gewerbebetrieben dürfen deutlich höhere Steuererträge erwartet werden und die vorübergehend höheren Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen sind u.a. auch dadurch finanziell tragbar.

Erwägungen

Das vorliegende Umbau- und Sanierungskonzept für das 175 Jahre alte, denkmalgeschützte Wahrzeichen der Gemeinde Höri, das alte Schul- und Gemeindehaus, beinhaltet eine Gesamtanierung des ganzen Gebäudes; vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss mit einem gut abgestimmten Nutzungskonzept als Familienzentrum. Höri ist eine kinderreiche Gemeinde mit vielen Mehr- und Einfamilienhäusern und einer relativ jungen Bevölkerung. Das Familienzentrum ergänzt das bestehende, gut ausgebaute Schulangebot der Primarschule und bietet verschiedene Dienstleistungen in zeitgemässen Räumlichkeiten.

Mit der ref. Kirchgemeinde Bülach und der Primarschule Höri ist aufgrund einer guten, partnerschaftlichen Zusammenarbeit ein für alle beteiligten öffentlichen Gemeinwesen vorteilhaftes Nutzungskonzept entstanden. Die ref. Kirchgemeinde erhält einen vielfach nutzbaren Mehrzweckraum und kann auf den „Chileschopf“ verzichten, die Primarschule erhält Räume für schulergänzende Tagesstrukturen und die Politische Gemeinde kann für die Spielgruppe, die Schul- und Gemeindebibliothek und weitere Angebote des Familienzentrums sanierte und attraktive Räumlichkeiten bereit stellen.

Mit dem Ausbau und der Isolation des Dachgeschosses wird das Gebäude auch energetisch gut saniert, soweit dies bei einem denkmalgeschützten Bau möglich ist. Für die nächsten 30 Jahre fallen keine weiteren Sanierungskosten an, auch wenn sich die Nutzungsweise zukünftig wieder ändern sollte. Die Finanzierung der Investition ist ohne zusätzliche Verschuldung gesichert und die jährlichen Folgekosten sind plan- und tragbar.

Gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung liegt die Finanzkompetenz für die Bewilligung des Baukredits bei der Urnenabstimmung. Nach Art. 8 der Gemeindeordnung werden Geschäfte die der Urnenabstimmung unterstehen an der Gemeindeversammlung vorberaten. Es ist vorgesehen, die Kreditvorlage am eidg. und kant. Urnengang vom 23. September 2012 den Stimmberechtigten von Höri zur Genehmigung zu unterbreiten.

Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft geprüft und auf eine schriftliche Stellungnahme zuhanden der vorberatenden Gemeindeversammlung verzichtet. Sie wird einen Abschied zur Urnenabstimmung verfassen.

Behördliche Referenten:

**Ursula Moor, Gemeindepräsidentin
Andreas Maurer, Liegenschaftenvorstand
Willi Zuberbühler, Sozialvorstand**