



Die Räume der Wohnung im Ober- und Galeriegeschoss profitieren von der grossen Raumhöhe mit sichtbarer Dachkonstruktion.
Bild: Architekturbüro Peter Moor GmbH, Zürich

Kosten

Gemäss vorliegendem Kostenvoranschlag von Peter Moor Architekten ETH SIA, Zürich, vom 7. April 2020, der unter Berücksichtigung aller zwischenzeitlich sorgfältig und detailliert abgeklärten bautechnischen Anforderungen erstellt wurde und den bewilligten Projektionskredit von Fr. 245'000.- beinhaltet, belaufen sich die Kosten auf 2.0 Mio. Franken (inklusive MwSt.; Kostengenauigkeit +/- 10%, Stand Schweizerischer Baupreisindex April 2020).

Die ausgewiesenen Kosten für den Umbau der Liegenschaft sind im Lichte einer unausweichlichen, werterhaltenden Sanierung des Baukörpers zu beurteilen. Wie aus einer entsprechenden Expertise des Architekten und Bauingenieurs hervorgeht, müsste mit Kosten im Bereich von Fr. 370'000.- gerechnet werden. Diesen Kosten könnte kein entsprechender Gegenwert in Form zusätzlicher Nutzung bzw. Erträge entgegengestellt werden.

Finanzierung

Der beantragte Kredit von Fr. 2'000'000.- wird aus den frei verfügbaren Mitteln der Kirchgemeinde finanziert. Die Verzinsung dieser Mittel liegt aktuell gemittelt bei rund 0,24%.

Für Mehrkosten im Zusammenhang mit der Erhaltung schützenswerter Bausubstanz und denkmalschützerischer Massnahmen werden Beiträge bei der kantonalen Denkmalpflege beantragt. Dies kann jedoch erst nach erfolgter Genehmigung des Baukredits durch den Souverän erfolgen. Die Investition wird gemäss dem neuen Rechnungslegungsmodell HRM2 über eine Dauer von 33 Jahren abgeschrieben, was einem jährlichen Betrag von Fr. 60'606.- entspricht.

Die erwarteten Mieterträge (ohne Nebenkosten) bewegen sich zwischen Fr. 55'000.- und Fr. 70'000.-. Der untere Wert beruht auf der Annahme, dass die Wohnungen als Dienstwohnungen (Pfarrpersonen oder Angestellte) vermietet werden.

BKP	Bezeichnung		Total in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	Bestandsaufnahmen, Baustelleneinrichtung	37'000.-
2	Gebäude	Rohbau, Haustechnik, Ausbau, Honorare	1'565'400.-
4	Umgebung		49'300.-
5	Baunebenkosten	Wettbewerbskosten, Bewilligungen, Gebühren, Dokumentation, Versicherungen	228'300.-
6	Reserven	ca. 7 % von BKP 1, 2, 4	120'000.-
Total			2'000'000.-

Kompetenzenordnung

Über Kreditanträge von mehr als Fr. 800'000.- befindet der Souverän gemäss Art. 7 der Kirchgemeindeordnung mittels Urnenabstimmung.

Empfehlung

Die Kirchenpflege ist davon überzeugt, mit dieser Vorlage eine zukunftsweisende Werterhaltung und Nutzung des ehemaligen Ökonomiegebäudes Schopf am Sterneggweg sicherzustellen. Die Bereitstellung von Wohnraum ermöglicht, abgesehen von der Schaffung jährlicher Einnahmen, die politisch erwünschte Förderung einer Belebung der Kernzone Meilens. Die Mieterträge verbessern die finanzielle Grundlage im Hinblick auf die kirchliche und soziale Arbeit unserer Kirchgemeinde.

Die Kirchenpflege empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Meilen, im Juni 2020

Dr. iur. Andrea Picononi
Präsident

Martin Graf
Ressortleiter Liegenschaften



Ansicht von vorne (Sterneggweg)
Plan: Architekturbüro Peter Moor GmbH, Zürich

Beleuchtender Bericht

zuhanden der Urnenabstimmung der evang.-ref. Kirchgemeinde vom 27. September 2020

Bewilligung eines Baukredits von Fr. 2.0 Mio. für den Totalumbau des Ökonomiegebäudes «Schopf» am Sterneggweg

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der evang.-ref. Kirchgemeinde Meilen

Die Corona-Pandemie hat uns einiges an Veränderungen und Herausforderungen abverlangt und wir werden noch einige Zeit mit der Verarbeitung dieses historischen Ereignisses beschäftigt sein. Gleichwohl ist in unserem Kirchenleben keine Eiszeit ausgebrochen, ja fast möchte man meinen, das Virus habe uns zu Neuem angeregt. Die «sonntagsgedanken online», der intensivere Austausch von Information via elektronische Medien oder Telefon seien als Beispiele erwähnt. Anderes konnte im Rahmen der geltenden Verhaltensmassnahmen weitergeführt werden. Dies gilt auch für das laufende Projekt zum Umbau des Schopfs. Architekt und Fachplaner haben sich intensiv mit diesem Projekt auseinandergesetzt. Der Schutz der Bausubstanz, die Eingliederung ins Ortsbild und der dringende Sanierungsbedarf mussten mit dem Einbau der zwei Wohnungen und einem Studio in Einklang gebracht und deren Kosten anhand technischer Konzepte ermittelt werden. Letztere sind wohl höher als ursprünglich geschätzt, sie fassen nun aber auf präzisen, umsetzbaren Lösungen. Der Einbau von Wohnraum in das alte Ökonomiegebäude ermöglicht es unserer Kirchgemeinde, Dienstwohnungen zur Verfügung zu stellen und auch eine neue, von Steuergeldern unabhängige Ertragsquelle zu schaffen. Zudem trägt das Projekt mit der Schaffung von attraktivem Wohnraum zur Belebung des Kerngebietes an der Kirchgasse bei.

Dr. iur. Andrea Picononi
Präsident der evang.-ref. Kirchgemeinde Meilen



Hauptansicht: Der Schopf soll seine Erscheinung behalten. Die bestehende Schalung wird wieder verwendet.
Bild: Architekturbüro Peter Moor GmbH, Zürich

Der evang.-ref. Kirchgemeinde-Urnenabstimmung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Für die umfassende Sanierung und den Einbau von zwei Wohnungen und einem Studio im Ökonomiegebäude am Sterneggweg (Kat. Nr. 7445) wird zulasten der Investitionsrechnung ein Kredit von Fr. 2'000'000.- inkl. Mehrwertsteuer genehmigt.
2. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich entsprechend dem Schweizerischen Baupreisindex zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlags (Indexstand April 2020) und der Bauausführung.
3. Die Kirchenpflege wird mit dem Vollzug beauftragt.

BERICHT DER KIRCHENPFLEGE

Die Vorlage in Kürze

Das Ökonomiegebäude hinter dem Haus zum Bau an der Kirchgasse 9, Schopf genannt, soll umfassend umgebaut werden. Darin werden zwei Wohnungen und ein Studio eingerichtet. Diese Einheiten stehen dereinst als Dienstwohnungen oder für Fremdvermietungen zur Verfügung. Der aktuelle Zustand des Gebäudes erfordert unabhängig vom vorgelegten Projekt eine Instandsetzung. Der Umbau des Baukörpers hat den Vorgaben bezüglich des Denkmalschutzes sowie des Schutzes des örtlichen Ortsbildes zu entsprechen. Die Verwendung bestehender Bauelemente und der sehr schlechte Zustand der Baustruktur bedingen aufwändige, d. h. kostspielige Arbeiten. Im beantragten Baukredit von Fr. 2 Mio. sind die Kosten für vorbereitende Abklärungen enthalten. Für denkmalpflegerische Massnahmen können – nach Genehmigung des Brutto-Baukredits durch den Souverän – Beiträge beantragt werden. Mit dem Projekt wird eine Verzinsung des aus frei verfügbaren Mitteln der Kirchgemeinde eingesetzten Kapitals von 2 bis 3 % erreicht. Die buchhalterische Abschreibung des Bauprojekts hat gemäss den Vorgaben für die Rechnungslegung (HRM2) binnen 33 Jahren zu erfolgen.



Situationsplan Gebäude «Schopf» am Sterneggweg, hinter dem Haus zum Bau an der Kirchgasse 9, (Kat. Nr. 7445)

Plan: Architekturbüro Peter Moor GmbH, Zürich

Ausgangslage und Veranlassung

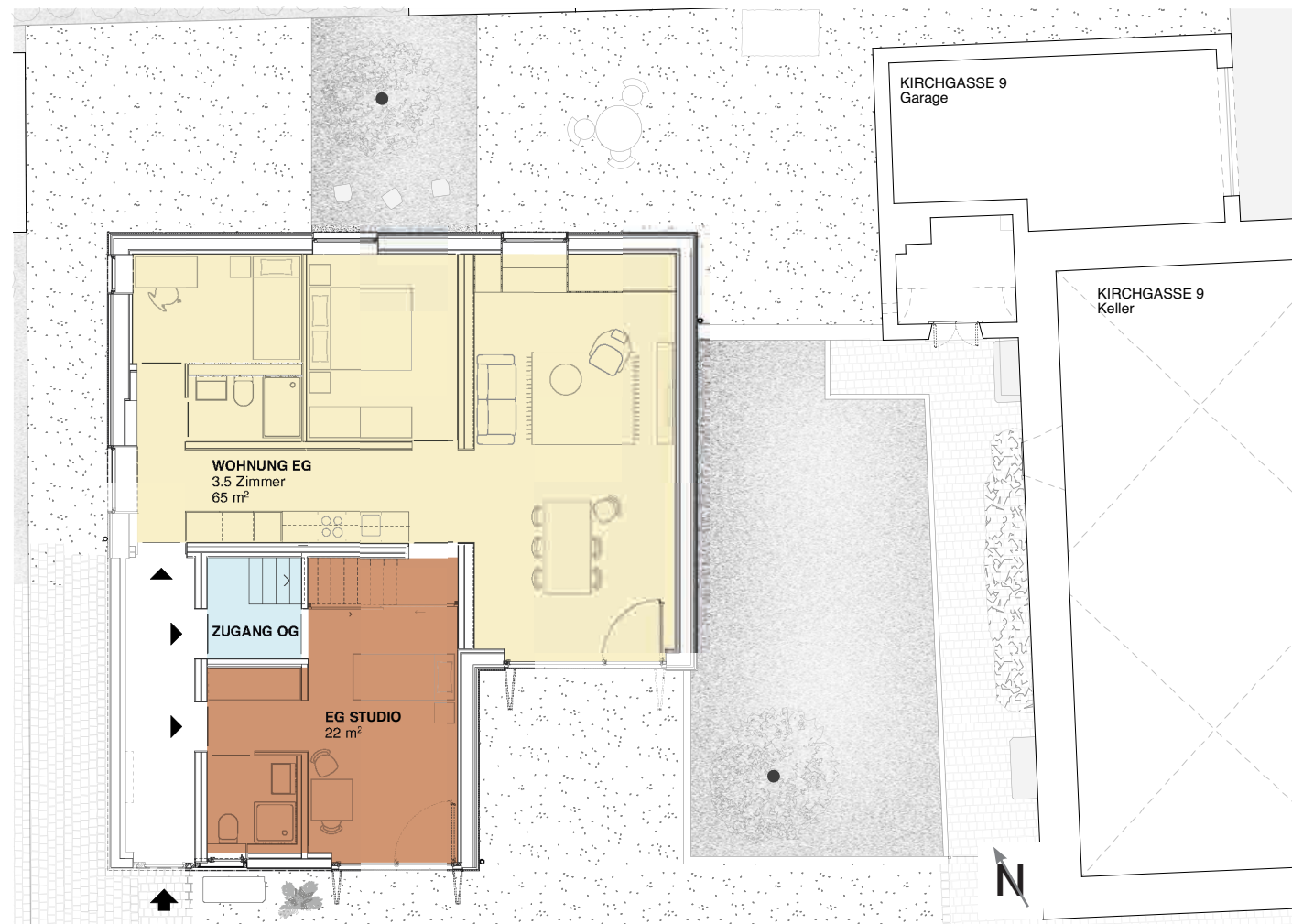
Das Ökonomiegebäude (Ass.-Nr. 395) am Sterneggweg befindet sich auf der Parzelle Kat. Nr. 7445, auf welcher ebenfalls das Haus zum Bau (Ass.-Nr. 393) steht. Die Parzelle liegt in der Kernzone 4.5 gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen. Das Grundstück, d.h. die beiden Gebäude sind im Verwaltungsvermögen der Kirchgemeinde.

Der Schopf am Sterneggweg gilt gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung als prägendes und strukturbildendes Gebäude. Überdies liegt das Grundstück, auf dem sich auch das regionale Denkmalschutzobjekt Haus zum Bau befindet, in der überkommunalen Ortsbildschutzzone.

Die bisherige Nutzung des ehemaligen Ökonomiegebäudes durch die Kirchgemeinde beschränkte sich auf das Lagern von Material und das Unterbringen von Gerätschaften. Gemäss Expertise der Bauingenieure aus dem Jahr 2018 ist der bauliche Zustand so schlecht, dass unabhängig von der Nutzung eine dringliche Sanierung unumgänglich ist. Der Sanierungsbedarf ergibt sich namentlich wegen der mangelhaften Statik von Foundation und Holztragkonstruktion sowie wegen der Undichtigkeit von Holzverkleidung und Dach. Eine diesbezügliche Instandsetzung würde gemäss Schätzung der Planer Kosten von mindestens Fr. 370'000.– erreichen.

Gestützt auf die Liegenschaftsstrategie unserer Kirchgemeinde sowie der Pflicht zur wirtschaftlichen Nutzung und Werterhaltung der Grundstücke oder Liegenschaften (Finanzverordnung §9,10,11) erwog die Kirchpflege in den Jahren 2017/18 den Neu- oder Umbau mit dem Ziel, Wohnraum für Mitarbeitende oder Fremdmietler zu schaffen. Abklärungen zur Bewilligungsfähigkeit der Varianten Neubau oder Umbau führten zur Entscheidung, einen Totalumbau zu planen. Dieser Entscheid erfolgte im Bewusstsein, dass die Kosten für einen Totalumbau höher ausfallen würden als für einen Neubau. Ausschlaggebend waren dabei sowohl die Bedeutung des Gebäudes in Bezug auf das Ortsbild als auch die unmittelbaren, nachbarschaftlichen Verhältnisse, die Bewilligungsfähigkeit und die Akzeptanz des Projekts.

Die Kirchgemeindeversammlung vom 12. Juni 2019 bewilligte einen Planungskredit von Fr. 245'000.– für das Vorhaben. Er diente vertieften Abklärungen über erforderliche Sanierungsmassnahmen, dem räumlichen Konzept und deren Kosten. Der vorliegende Antrag zum Baukredit stützt sich auf die Resultate dieser Abklärungen und Planungen. Dieses Vorgehen hat sich mit Blick auf die Massnahmen- und Kostenplanung als sehr zweckmässig erwiesen.



Projektziel und Gestaltungsprinzipien

Die Kirchenpflege beabsichtigt, das sanierungsbedürftige Ökonomiegebäude am Sterneggweg umzubauen, um zwei Wohnungen und ein Studio für den Eigengebrauch oder die Vermietung an Dritte zu schaffen. Das unternutzte Gebäude soll durch einen Totalumbau sinnvoller und wirtschaftlicher genutzt werden sowie zur Belebung des Quartiers beitragen.

Das Projekt des Architekturbüros Peter Moor GmbH, das 2019 aus dem Planerwahlverfahren hervorging, wurde auch von der Baubehörde der Gemeinde Meilen als adäquate, ortsbezogene «Neudisposition der historischen Scheune» bewertet. Das ausgewählte Projekt zeichnet sich durch strikte Einhaltung der bestehenden Baugrenzen sowie durch die überzeugende Flexibilität in Bezug auf die Nutzung des Studios im Sinne eines zusätzlichen Raums für die eine oder andere Wohnung aus. Korrekte nachbarschaftliche Verhältnisse, insbesondere in Bezug auf die Erschliessungswege, sind ein weiteres, wichtiges Qualitätsmerkmal des Projekts.

Baubeschrieb

Äusseres Erscheinungsbild

Das Erscheinungsbild des Schopfs bleibt nach dem Totalumbau charakteristisch für das vorhandene Gebäude-

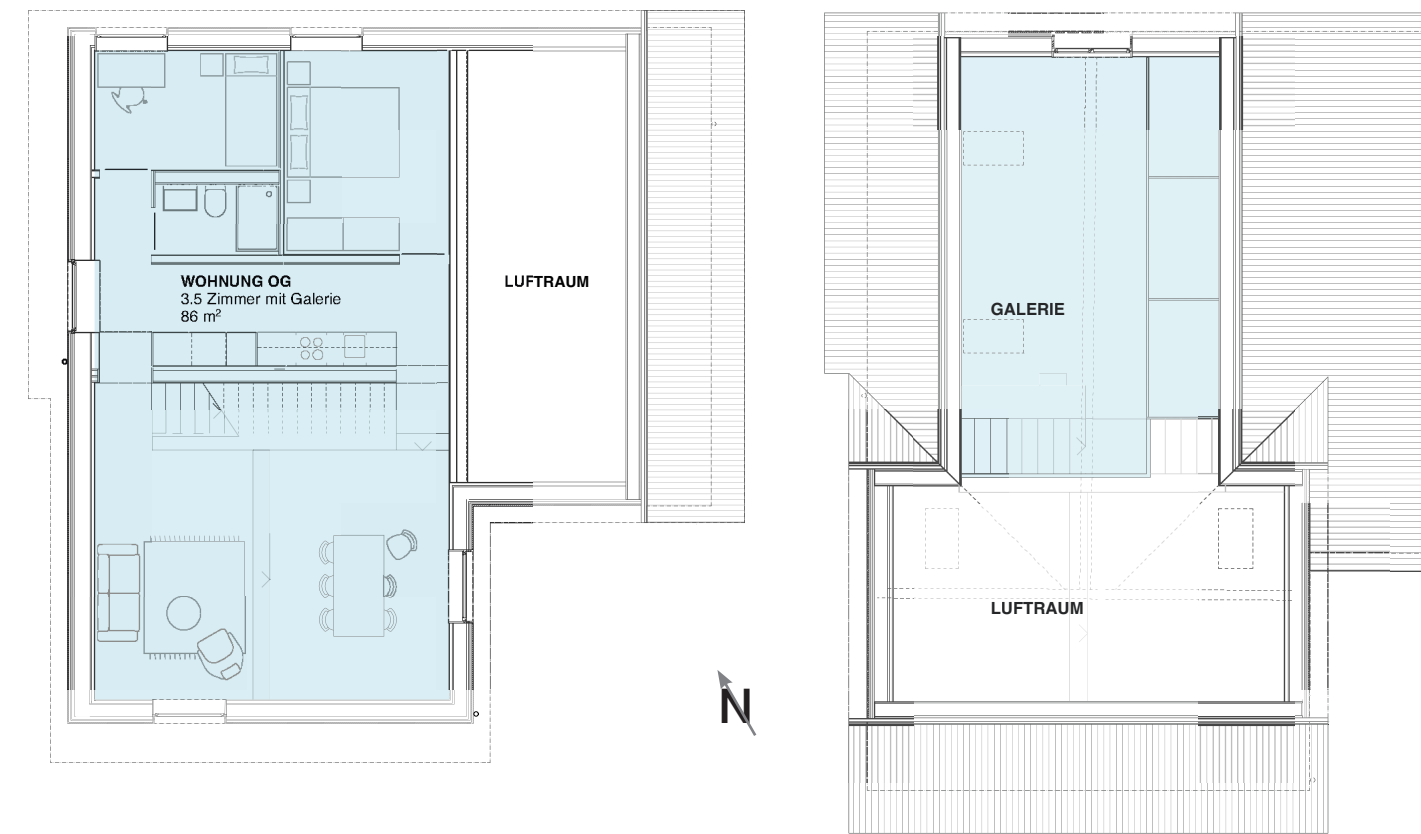
Ensemble in der Kernzone von Meilen. Der Schopf aus dem 18. Jh. wird seine äussere Erscheinung mit der vorhandenen Patina behalten. Die bestehende Holzschalung der Fassaden wird wiederverwendet. Die grossen Tore werden als Falttore umgebaut und bleiben so bestehen. Der Eingang zum Stall wird zum Haupteingang und bildet eine klare Adresse.

Raumeinteilung Wohnungen

Das Haus weist zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aus. Alle drei Wohneinheiten werden durch einen Entréekorridor erschlossen. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befindet sich je eine 3.5-Zimmerwohnung. Beide Wohnungen weisen einen grosszügigen, überhöhen Wohn-Essbereich mit sichtbarer Dachkonstruktion aus. Die Wohnung im Obergeschoss profitiert zusätzlich von einem Galerieraum im Dachgeschoss. Die Stuwohnung ist im Erdgeschoss platziert und kann wahlweise beiden Wohnungen zugeschlagen werden. Sie funktioniert im Bedarfsfall jedoch auch als autonome Einheit.

Fassade / Dach

Die neue Wohnnutzung erfordert mehr Tageslicht im Gebäude. Neue Fenster werden den Räumen entsprechend zugeordnet und mit Holzschiebeläden versehen. Die



S. 3 (links) Erdgeschoss: Mit Studio, 22 m² (im Plan hellbraun markiert), 3.5-Zimmerwohnung, 65 m² (im Plan hellgelb markiert) und Zugang zum Obergeschoss (im Plan hellgrau markiert).

S. 4 (oben) Ober- und Galeriegeschoss: Das Entrée der 3.5-Zimmer-Wohnung, 86 m² befindet sich im Erdgeschoss.

Pläne: Architekturbüro Peter Moor GmbH, Zürich

beiden grossen Fenster auf der Gassenseite belichten die Wohnräume südseitig und können mit den Falttören beschattet und geschlossen werden. Das Dach wird lediglich auf der Rückseite mit vier bündig eingebauten Dachflächenfenstern versehen. Die bestehende Ziegeleindeckung des Daches wird wiederverwendet.

Tragwerkkonzept

Aus statischen Gründen müssen die Bodenplatte und die Fundamente neu als Massivkonstruktion in Stahlbeton erstellt werden. Auf eine Unterkellerung wird verzichtet. Eine vollflächige Abdichtung und eine genügend starke Dämmung unter dem Unterlagsboden bilden die Basis, um in Kombination mit der Bodenheizung künftig ein gutes Wohnklima zu erreichen. Die Wände und Decken werden als Holzbau-Ständerkonstruktion in Elementbauweise ausgeführt. Die neue Dachkonstruktion wird als Holzelementbau mit Hinterlüftung konzipiert. Die äussere Fassadenverkleidung wird für den Umbau entfernt, um anschliessend wiederverwendet zu werden. Sie erhält eine Hinterlüftung und eine zeitgemässe Wärmedämmung.

Haustechnik und Nachhaltigkeit

Die Wärmeerzeugung erfolgt im Nachbarhaus Bau.

Mittels einer erdverlegten Fernwärmeleitung gelangt das Warmwasser mit Bodenheizungstemperatur unter der neuen Bodenplatte zum Technikraum unter der Treppe. Ein Wärmepumpenboiler erzeugt das heisse Wasser im Haus mit kurzen Wegen zu den Nasszellen. Der Minergie-Eco-Standard wird erreicht.

Umgebung

Für die Einbindung in die Kernzone wird die Umgebungsgestaltung ortstypisch fortgeführt. Der Zugang vor dem Haupteingang wird gepflästert, die weitere Vorzone vor dem Gebäude mit einem sickerfähigen Kiessitzplatz chaussiert und die Gartenfläche mit Rücksicht auf den Bestand gestaltet.

Bauablauf

Die Abklärungen in Bezug auf die Erhaltung von Bauteilen und deren baustatischen Sicherheiten zeigten, dass der Baukörper demontiert werden muss und unter gezielter Wiederverwendung von bestehenden und erhaltenswürdigen Materialien neu zu erstellen ist. Dabei haben Aussenmasse, Dachgestaltung und Erscheinungsbild dem aktuellen Stand sowie den Vorgaben von Orts- und Denkmalschutz zu entsprechen.