

Urnenabstimmung vom 17. Juni 2007

***Zentrum Leue;
Bewilligung eines Ausführungskredites
von 7'850'000 Franken für die Realisierung
des Gemeindesaales***

Antrag und Weisung zur Urnenabstimmung vom 17. Juni 2007 in Männedorf

Zentrum Leue; Bewilligung eines Ausführungskredites von 7'850'000 Franken für die Realisierung des Gemeindesaales

Antrag

Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern wird beantragt zu beschliessen:

1. Das Projekt der *schnebli menz sam architekten und partner ag*, Zürich, vom 2. April 2007 für die Umnutzung und Erweiterung des heutigen Kirchgemeindehauses zum Gemeindesaal wird genehmigt.
2. Für die Realisierung des Gemeindesaals wird ein Ausführungskredit von 7'850'000 Franken genehmigt.
3. Der Ausführungskredit erhöht oder senkt sich allenfalls um die Mehr- oder Minderkosten, welche durch einen veränderten Baukostenindex verursacht werden (Preisbasis Juni 2007).
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und gleichzeitig auch ermächtigt, die finanziellen Mittel nötigenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.

Weisung

Rückblick

Seit 1938 benutzt die Politische Gemeinde gegen Entgelt das Kirchgemeindehaus an der Alten Landstrasse 254 für Gemeindeversammlungen und andere öffentliche Anlässe. In der Vergangenheit hatte der Gemeinderat mehrere Anläufe unternommen, einen Gemeindesaal zu realisieren. Einerseits bestanden Absichten für ein Gemeindesaalprojekt auf dem Areal Wildenmann und in Kombination mit dem Turnhallenneubau auf dem Schulareal. Mitte der neunziger Jahre wurde ebenfalls in mehreren Vorstössen versucht, auf dem Areal der Stiftung Kirchgemeindehaus ein Gemeindesaalprojekt zur Baureife zu bringen. Der Durchbruch eines mehrheitsfähigen und allseits akzeptierten Projektes scheiterte aus unterschiedlichen Gründen. Ab 2002 lebten die Verhandlungen um einen Gemeindesaal zwischen Gemeinderat und Evang.-ref. Kirchenpflege wieder auf. Zu Beginn der Amtsperiode 2002–2006 initiierte der Gemeinderat einen Dorfentwicklungsprozess, welcher im Jahr 2003 mit einer beachtlichen Beteiligung aus allen Kreisen der Bevölkerung geführt wurde. Unter den wichtigsten Anliegen aus dem Entwicklungsprozess figurierten sowohl ein Gemeindesaal als auch eine attraktive, zentrumsnahe Einkaufsmöglichkeit. Beide Bedürfnisse hat der Gemeinderat aufgenommen und in die Weiterentwicklung der Vorabklärungen für eine Zentrumsüberbauung einfließen lassen. Mit einem ortsplanerischen Schwerpunktentscheid hat sich der Gemeinderat 2003 für den Standort entlang der Alten Landstrasse entschieden. Mit der 2004 von der Gemeindeversammlung festgesetzten Zentrumszone für das Gebiet Mittelwies sind die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden.

Ausgangslage

Im Dezember 2004 haben die Politische Gemeinde, die Evang.-ref. Kirchgemeinde und die Helvetia Versicherungen eine Zusammenarbeitsvereinbarung abgeschlossen. Demnach verpflichteten sie sich, im Gebiet Mittelwies gemeinsam eine Zentrumsüberbauung zu realisieren.

Die Evang.-ref. Kirchgemeinde Männedorf plant ein neues Kirchgemeindehaus mit Versammlungsräumen, Schulräumen für die Jugendarbeit sowie mit Räumen für die seelsorgerische Arbeit und für das Sekretariat. Dazu ist sie bereit, einen Teil des umfangreichen Grundbesitzes aus der Stiftung Kirchgemeindehaus der Politischen Gemeinde und der Helvetia Versicherungen zu verkaufen.

Die Helvetia Versicherungen sind seit dem 7. März 2005 im Besitz der Liegenschaften an der Alten Landstrasse 262 (Migros) und an der Bergstrasse 41 (ehemals Schuhgeschäft Odermatt und Bäckerei Brandenberger). Als institutionelle Anlegerin von Kundengeldern beabsichtigt sie ein Geschäftshaus mit Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere mit einem neuen Migros, zu realisieren.

Die Politische Gemeinde Männedorf ist am Erwerb der Liegenschaft Kirchgemeindehaus zwecks Nutzung als Gemeindesaal interessiert. Durch die Zusammenlegung mit der Schulgemeinde zur Einheitsgemeinde hat sie mit bald 10'000 Einwohnern für die Durchführung von Gemeindeversammlungen und anderen öffentlichen Veranstaltungen ein grosses Bedürfnis an entsprechenden Räumlichkeiten. Ebenso sind Vereine und private Veranstalter auf ein solches Raumangebot angewiesen. Derzeit verfügt die Politische Gemeinde jedoch über keine eigenen Versammlungslokale mit entsprechender Grösse und Infrastruktur. Weil das Kirchgemeindehaus in seiner heutigen Funktionalität die multifunktionalen Anforderungen an einen Gemeindesaal nicht zu erfüllen vermag, will der Gemeinderat nach dem Kauf der Liegenschaft mit der beabsichtigten Umnutzung und Erweiterung die dafür wichtige Voraussetzung schaffen.

Am 20. Juni 2005 hat die Gemeindeversammlung dem Kauf des Kirchgemeindehauses in der Höhe von 3'480'000 Franken, einem Kostenanteil an der Tiefgarage der Helvetia Versicherungen von 400'000 Franken und einem Projektierungskredit von 490'000 Franken zugestimmt. Ein Studienauftrag unter 3 Architekten-Teams, welcher den Umbau des Kirchgemeindehauses zu einem den heutigen Bedürfnissen entsprechenden Saalgebäude zum Ziel hatte, ist im Sommer 2006 abgeschlossen worden. Nach Abschluss des Studienauftrages wurde das obsiegende Büro *schnebli menz sam architekten und partner ag* mit der Projektierung und der detaillierten Kostenberechnung beauftragt; die entsprechenden Arbeiten sind nun abgeschlossen.

Das Projekt

Der Gemeindesaal wird innerhalb des bestehenden Baukörpers erweitert und füllt diesen zukünftig in Querrichtung vollständig aus. Die bestehende Dachform kann so erhalten bleiben und sichtbar gemacht werden. Seeseitig befindet sich unter der Galerie der kleine Saal, mit einem grossen Panoramafenster. Bei einer Theaterveranstaltung finden im neuen Gemeindesaal insgesamt 579 Zuschauer Platz, davon 100 auf der Galerie. Eine Bankettveranstaltung ist mit 284 Gästen möglich. Der kleine Saal kann durch eine mobile Wand vom grossen Saal abgetrennt werden und bietet für Veranstaltungen mit bis zu 104 Personen Platz. Wie der grosse Saal hat auch der kleine Saal eine direkte Anbindung an die Küche. Auf der Seite der Alten Landstrasse wird der Baukörper um die Vergrösserung der Bühne erweitert. Die Anlieferung der Bühne erfolgt ebenso wie die der Küche von der Alten Landstrasse her.

Das neue Foyer verbindet den Saal mit dem neuen Dorfplatz. Der Zugang zum Gemeindesaal erfolgt demnach zukünftig über den neuen Dorfplatz und nicht wie bislang von der Alten Landstrasse her. Hubfenster ermöglichen eine breite Öffnung des Foyers zum Platz. Über eine öffentliche Treppenanlage, die nördlich an das Foyer anschliesst, wird die sich unter dem Dorfplatz befindende Parkgarage erschlossen.

Vom Mittelwiesplatz gibt es einen Eingang, der die Vereinsräume und die Künstlergarderoben erschliesst. Die Organisation dieser Räume orientiert sich stark an der Struktur des bestehenden Gebäudes und ist der neuen Situation angepasst. Damit erhalten diese Räume natürliches Tageslicht und einen Bezug zum Aussenraum.

Der bestehende Baukörper wird zusammen mit der Bühnenerweiterung und dem angegliederten Foyer von einer Dachhaut aus Titanzinklech oder Uginox umspannt.

Kosten

Der vom Planungsteam erarbeitete detaillierte Kostenvoranschlag wurde von der Baukommission in verschiedenen Schritten zusammen mit den Architekten bereinigt und optimiert. Die nun erarbeiteten Baukosten haben gemäss den gültigen Normen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

BKP 0	Grundstück	3'717.45
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	344'795.55
BKP 2	Gebäudekosten	5'244'423.70
BKP 3	Betriebseinrichtungen	668'215.60
BKP 4	Umgebung	357'806.70
BKP 5	Baunebenkosten	155'204.40
BKP 9	Ausstattung	358'736.00
	Reserve und Rundung	162'639.40
Total		7'295'538.80
Mehrwertsteuer		554'461.20
Total zu bewilligender Ausführungskredit		7'850'000.00

Zu Beginn der Projektierung, insbesondere zum Zeitpunkt der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2005, glaubte man, das heutige Kirchgemeindehaus mit Investitionskosten von 5.0 Mio. bis 6.0 Mio. Franken zu einem Gemeindesaal umnutzen zu können. Die damaligen Kostenberechnungen basierten jedoch lediglich auf einer Projektstudie, welche im Sinne der notwendigen Vorbefassung von den Stücheli Architekten aus Zürich mit einer Genauigkeit von $\pm 20\%$ erarbeitet worden ist. Die Projektstudie kannte noch keine bautechnischen und gestalterischen Details; solche wurden erst im Rahmen der Vorbereitung des Studienauftrages genau definiert und während der nachfolgenden Projektierung umgesetzt.

Vom August 2006 bis April 2007 hat die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission zusammen mit den *schnebli menz sam architekten und partner ag* aus Zürich intensiv an der Entwicklung des Projektes weiter gearbeitet. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass ein neuer Gemeindesaal für lange Zeit den Bedürfnissen der Politischen Gemeinde zu genügen hat, beschlossen Baukommission und Gemeinderat, verschiedene Projektverbesserungen vorzunehmen. Dies in der Überzeugung, dass damit die Qualität des zukünftigen Gemeindesaals in sinnvoller Art und Weise verbessert wird. So wurden beispielsweise die Saalproportionen optimiert und damit erreicht, dass zusätzlich ca. 85 Konzertplätze mehr realisiert werden können. Desgleichen wurde die Küche in betrieblicher Hinsicht verbessert und im Saal eine Belichtung durch Tageslicht möglich gemacht. Die Anbindung des Foyers an die Tiefgarage durch einen Lift garantiert die Rollstuhlgängigkeit im ganzen Saalgebäude; lediglich die Galerie kann mit dem Rollstuhl nicht erreicht werden. Die Vereinsräume wurden dahingehend verbessert, als dass sie nun natürlich belüftet und belichtet sind. Letztendlich ist zu erwähnen, dass die gefassten Zielsetzungen der Nachhaltigkeit weitgehend erreicht sind.

Diese, während des Projektierungsprozesses beschlossenen Projektverbesserungen zeigen folgendes Kostenbild:

Umgebung und Freitreppe	185'000
Optimierung der Saalproportionen und Mehrangebot von ca. 85 Konzertplätzen	345'000
Tageslicht im Saalbereich durch Dachfensterbänder und Seitenfenster	85'000
Verbesserte Küchendisposition	70'000
Anbindung des Foyers an die Tiefgarage durch einen Lift	435'000
Natürliche Belichtung bei den Vereinsräumen	175'000
Massnahmen zur Nachhaltigkeit	45'000
Saalakustik und Beleuchtung	125'000
Total	1'465'000

Gesamtinvestition

An der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2005 und in der Folge durch gemeinderätliche Beschlüsse sind folgende Investitionen für die Realisierung des Gemeindesaals genehmigt worden:

Kauf des heutigen Kirchgemeindehauses	3'480'000
Projektierungskredit	490'000
Kostenanteil an der Tiefgarage der Helvetia Versicherungen	400'000
Honorar für die Bauherren-Projektleitung	15'000
Kostenanteil an der Gesamtprojektierung Zentrum Leue	100'000
Total bereits bewilligte Kredite	4'485'000

Dementsprechend lässt sich die Gesamtinvestition des Gemeindesaals wie folgt zusammenfassen:

Bereits bewilligte Kredite	4'485'000
Zu bewilligender Ausführungskredit	7'850'000
Total der Gesamtinvestition	12'335'000

Aufgrund der vom Gemeinderat erarbeiteten Finanzplanung für die kommenden Jahre kann festgestellt werden, dass sich der geplante Gemeindesaal im neu entstehenden Zentrum Leue nach heutiger Beurteilung ohne Konsequenzen im Sinne einer Steuererhöhung realisieren lässt. Für die Ausführung ist geplant, mit sämtlichen am Bau beteiligten Unternehmen Einzel-Leistungsverträge zu vereinbaren; das heisst, dass die Bauarbeiten nicht einem Generalunternehmen in Auftrag gegeben werden sollen. Für die entsprechenden Arbeitsvergaben hat der Gemeinderat im Rahmen der Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO) zu Handen der Baukommission eine Wegleitung ausarbeiten lassen.

Betrieb des Gemeindesaals

Der Betrieb und Unterhalt des Bauwerks bedingt umfangreiche Regelungen. Dies nicht zuletzt, weil der Gemeindesaal im Rahmen der Zentrumsüberbauung mit zwei anderen, alle drei rechtlich voneinander unabhängigen Körperschaften betrieben wird. Der Erlass entsprechender Reglemente und die Bestellung einer zukünftigen Betriebskommission dürfte unumgänglich sein. Es wäre jedoch im heutigen Zeitpunkt verfrüht und verfehlt, solche Bestimmungen bereits jetzt definitiv auszuarbeiten. Es soll aber heute schon festgehalten werden, dass der Gemeinderat, die Evang.-ref. Kirchenpflege

und die Helvetia Versicherungen sich für den Betrieb des Zentrums Leue zu einer einfachen Gesellschaft zusammenschliessen und bis zur Fertigstellung des Zentrums die nötigen Bestimmungen und Vereinbarungen festlegen werden.

Der Gemeindesaal soll in erster Linie den Dorfvereinen dienen, die einen wichtigen Beitrag an das kulturelle Leben im Dorf leisten. Dies rechtfertigt auch eine bevorzugte Behandlung der Vereine, indem nur eine bescheidene Belegungsgebühr erhoben werden soll. Für Anlässe, die kommerziellen Zwecken dienen sowie für ortsfremde Vereine und Körperschaften, soll eine Benützungsg Gebühr erhoben werden, die einen grossen Teil der Betriebskosten abdecken wird. Der Gebührentarif wird in einem noch auszuarbeitenden Benützungsgreglement verankert.

Jährliche Folgekosten

Mit der Zustimmung zu dieser Abstimmungsvorlage werden für die Gesamtinvestition von 12'335'000 Franken in der laufenden Rechnung jährliche Folgekosten anfallen.

Die Folgekosten für Amortisation und Verzinsung werden im Durchschnitt für die ersten 20 Jahre 594'000 Franken pro Jahr betragen.

Zusätzlich zu den Folgekosten für Amortisation und Verzinsung lassen sich die geschätzten jährlichen Betriebskosten von 200'000 Franken wie folgt zusammenfassen:

Personalkosten inkl. Entschädigung Betriebskommission	80'000
Strom/Heizung	40'000
Betriebs- und Verbrauchsmaterial	10'000
Gebäudeunterhalt inkl. Anteil gemeinsame Anlagen	60'000
Diverses	10'000

Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Restwertabschreibung von 10% pro Jahr bei einem angenommenen Durchschnittszinssatz von 3% wird die Folgebelastung im ersten Jahr nach Fertigstellung des Bauwerks rund 1'352'000 Franken, im zwanzigsten Jahr rund 183'000 Franken betragen.

Bei den vorstehend aufgeführten jährlich wiederkehrenden Folgekosten sind die Mieteinnahmen noch nicht berücksichtigt. Diese können bei guter Auslastung und im Vergleich mit anderen Gemeindesälen mit ca. 80'000 Franken angenommen werden. Zudem wird der bisherige Benützungsbetrag von der Politischen Gemeinde an die Evang.-ref. Kirchgemeinde von jährlich 75'000 Franken zukünftig entfallen.

Nachhaltigkeit

Das Zentrum Leue und der Gemeindesaal sollen im Bereich der Nachhaltigkeit Vorbildcharakter haben. Die Umsetzungsschwerpunkte wurden von einer Arbeitsgruppe in einem Workshop erarbeitet und in der Dokumentation *Zentrum Leue Männedorf – Strategie Nachhaltigkeit* festgehalten. In dieser Arbeitsgruppe waren alle drei Trägerschaften des Zentrums Leue, der private Investor Helvetia Versicherungen, die Evang.-ref. Kirchgemeinde sowie die Politische Gemeinde vertreten. Dabei sind 14 zentrale Kriterien und Zielsetzungen festgelegt worden, zu deren Umsetzung sich alle drei Trägerschaften verpflichtet haben.

Nachhaltige Projekte entstehen aus der Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten. Die Bauherrschaft hat mit der Vorgabe der Zielsetzungen einen wichtigen Anstoss gegeben. Aus der Sicht der Nachhaltigkeit haben Architekt, Haustechnikplaner und Bauphysikerin in der Vorprojektphase den grössten Einfluss auf ein nachhaltiges Projekt. Die Umsetzung obliegt demnach dem gesamten Planungsteam. Damit dessen Arbeit nun auch entsprechend kontrolliert wird, hat die Baukommission die Firma

Lenum AG aus Vaduz mit der Begleitung der Projekt- und Ausführungsarbeiten beauftragt. So wurden während der Erarbeitung des nun vorliegenden Projektes Gespräche geführt und auf kritische Punkte hingewiesen, die im heutigen Projektstand weitgehend umgesetzt werden konnten.

In ihrem Bericht zum Projekt hält nun die Firma Lenum AG fest, dass der zukünftige Gemeindesaal bezüglich Nachhaltigkeit mustergültige Qualitäten aufweist. Der Bauherrschaft und dem Planungsteam wurde für die ernsthafte Auseinandersetzung und Umsetzung des Themas «Nachhaltiges Bauen» ein Lob ausgesprochen.

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass die frühzeitige und gesamtheitliche Berücksichtigung der Nachhaltigkeit im Planungsprozess zu einem guten Projekt beitragen wird, was sowohl die Bauherrschaft, die Nutzer und nicht zuletzt auch die Umwelt zu schätzen wissen werden. Die doch sehr geringe Investition in die Nachhaltigkeit wird sich zudem positiv auf die jährlichen Betriebskosten auswirken.

Zusammenfassung und Empfehlung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass den Stimmbürgern eine wohlvorbereitete und ausgereifte Vorlage unterbreitet wird. In der Bevölkerung ist der Wunsch nach einem Gemeindesaal gross. Das Projekt berücksichtigt diese Bedürfnisse. Im Interesse der Lebensqualität in unserer attraktiven Wohn-gemeinde hofft der Gemeinderat auf die Unterstützung der Realisierung des Gemeindesaals.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Vorlage zur Annahme.

Männedorf, 18. April 2007

Der Gemeinderat

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

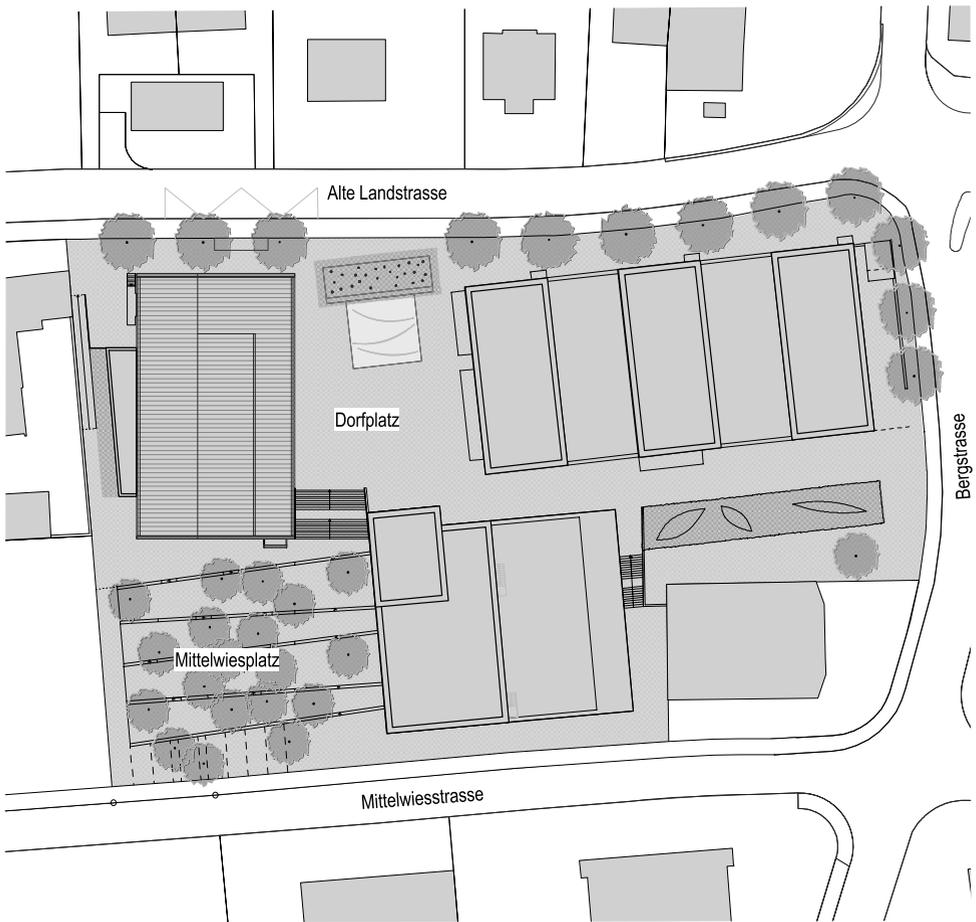
Die Rechnungsprüfungskommission hat dieses Geschäft geprüft und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dieser Vorlage an der Urnenabstimmung vom 17. Juni 2007 zuzustimmen.

Die RPK ist sich der grossen Differenz zwischen den anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2005 genannten Kosten und dem jetzt beantragten Kredit bewusst und hat diesbezüglich beim Gemeinderat interveniert. Nach Auffassung der RPK deckt aber das vorliegende Projekt die Bedürfnisse Männedorfs an einen Gemeindesaal mit einem ausgewogenen Preis-Leistungsverhältnis ab. Wesentlich bei der Beurteilung des Projektes waren die Folgen der Investition von 7,85 Mio. Franken auf den Steuerfuss der Gemeinde Männedorf. Die RPK ist in dieser Hinsicht zu folgendem Schluss gekommen:

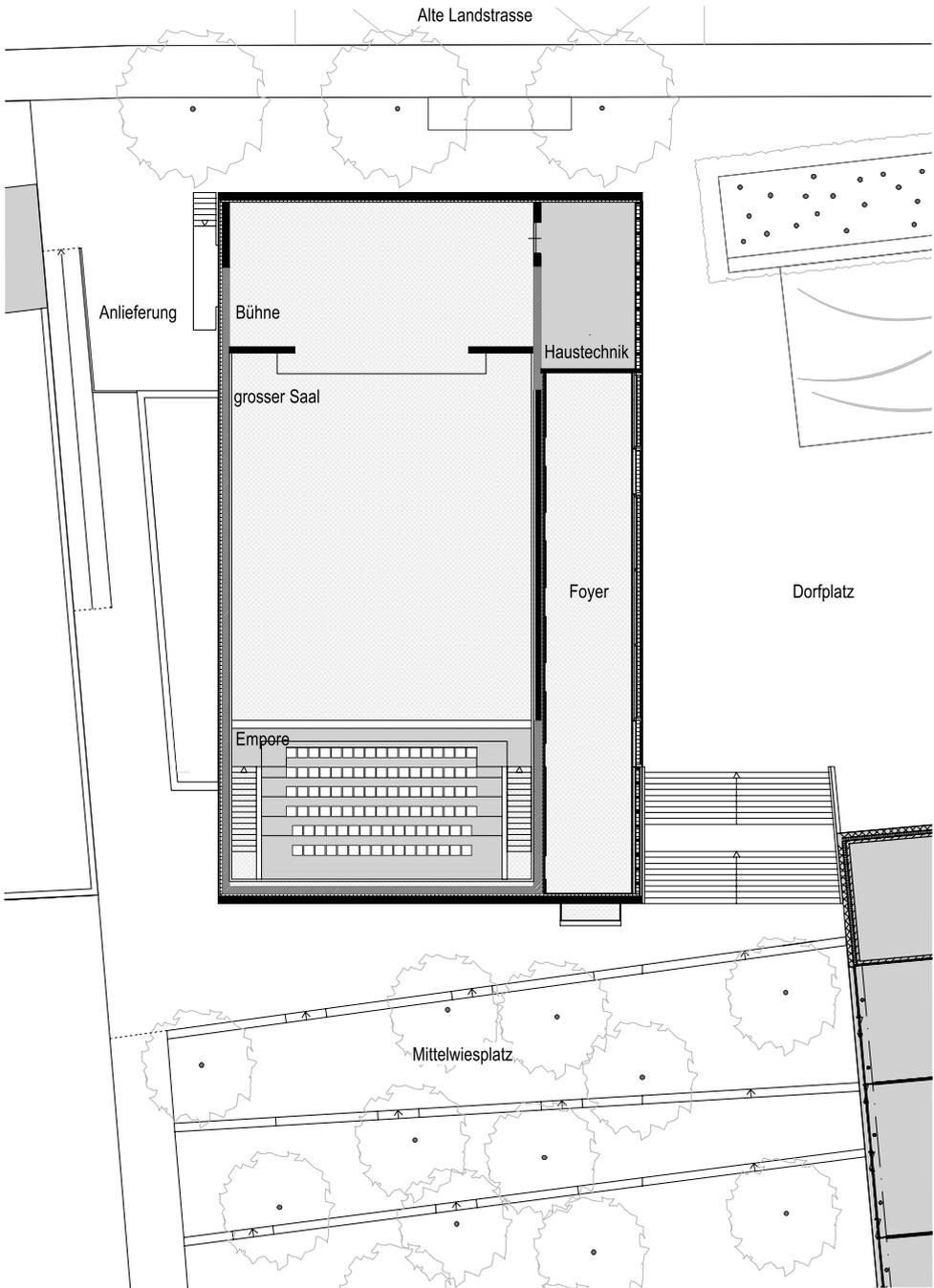
Die Entwicklung der Steuererträge der letzten sowie die Prognosen der nächsten Jahre erlauben die Realisierung dieses Projektes mit sehr grosser Wahrscheinlichkeit ohne Erhöhung des Steuerfusses.

Männedorf, 21. April 2007

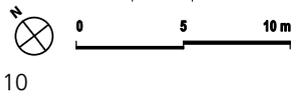
Die Rechnungsprüfungskommission

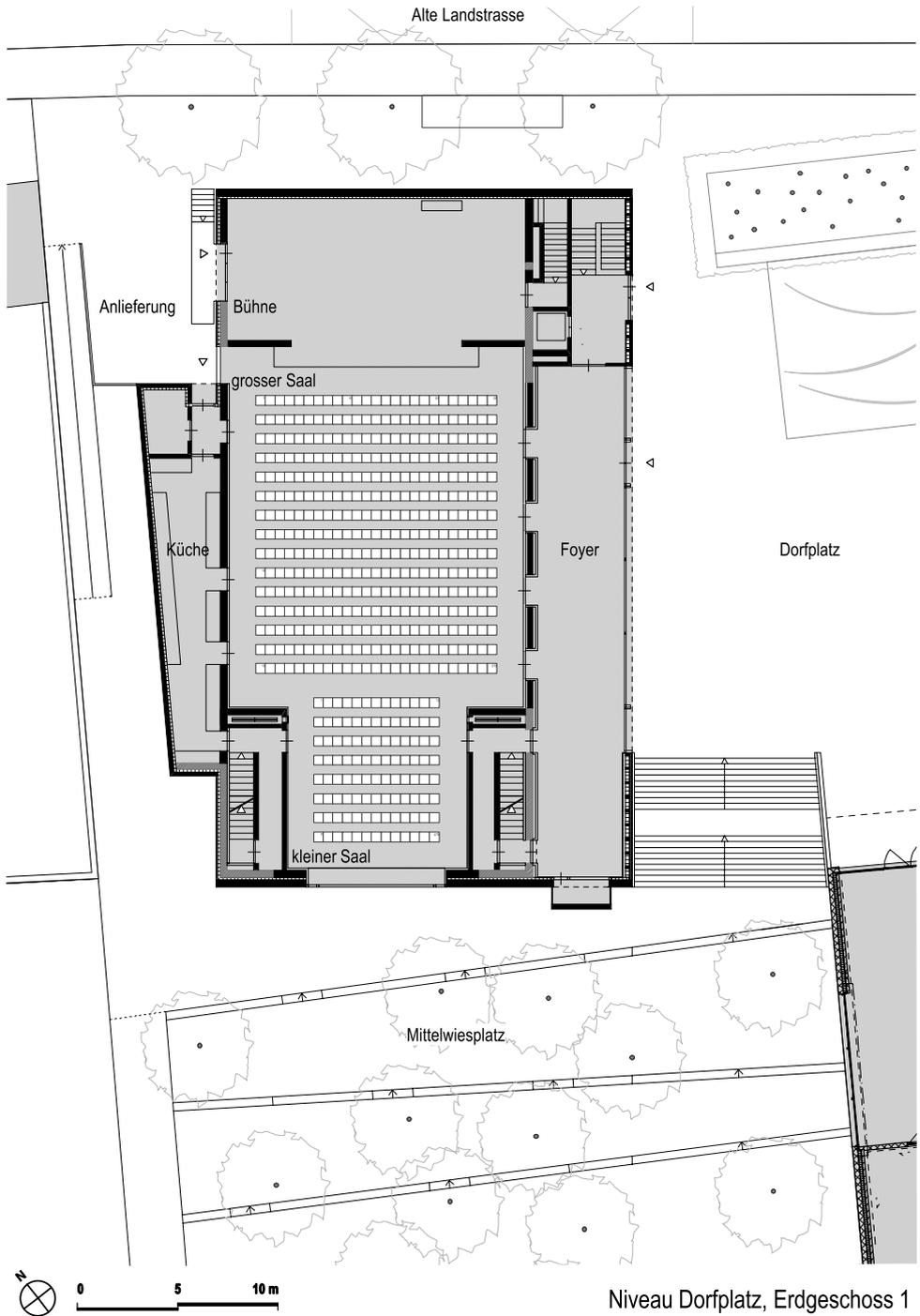


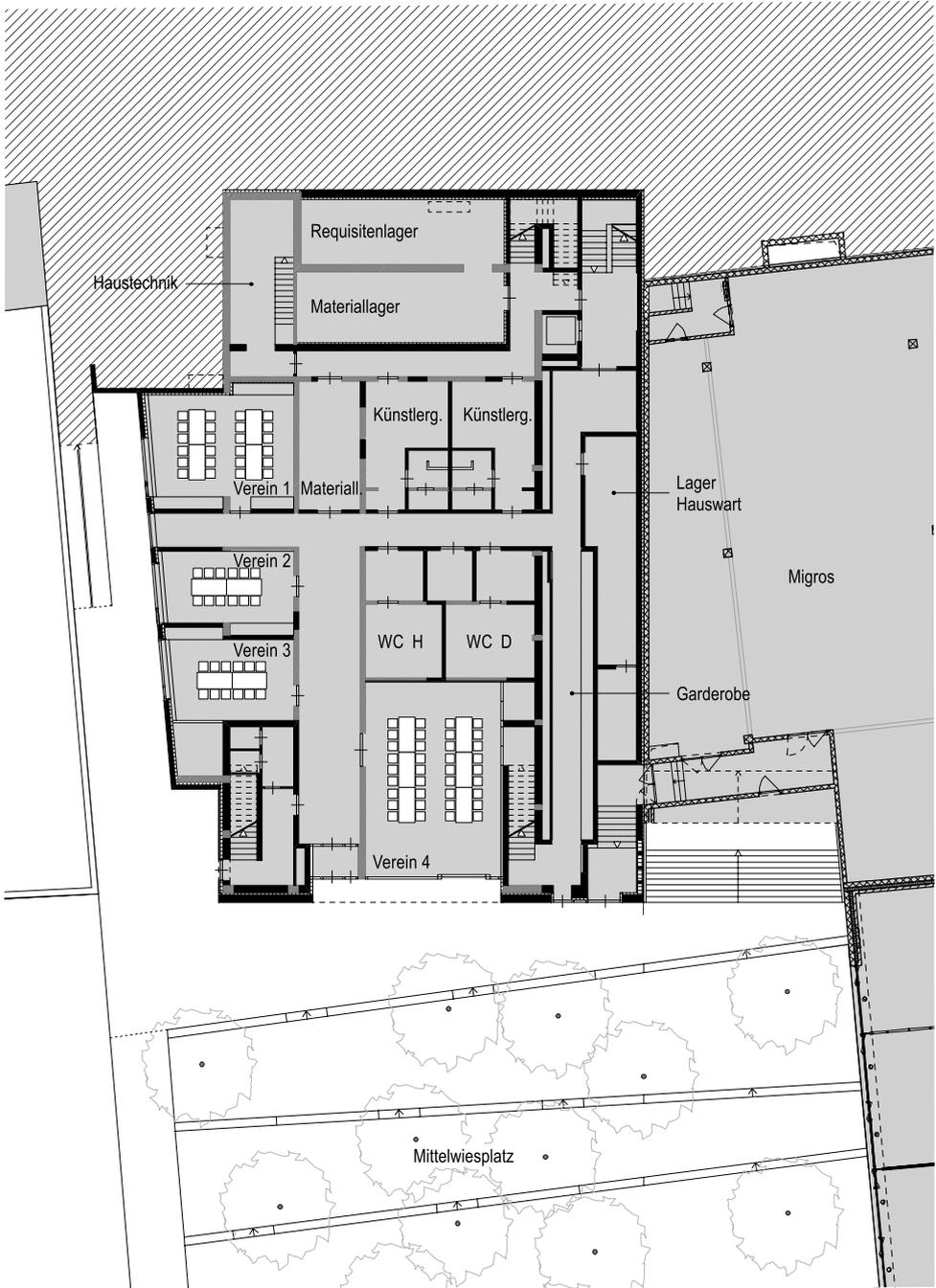
Umgebung Zentrum Leue



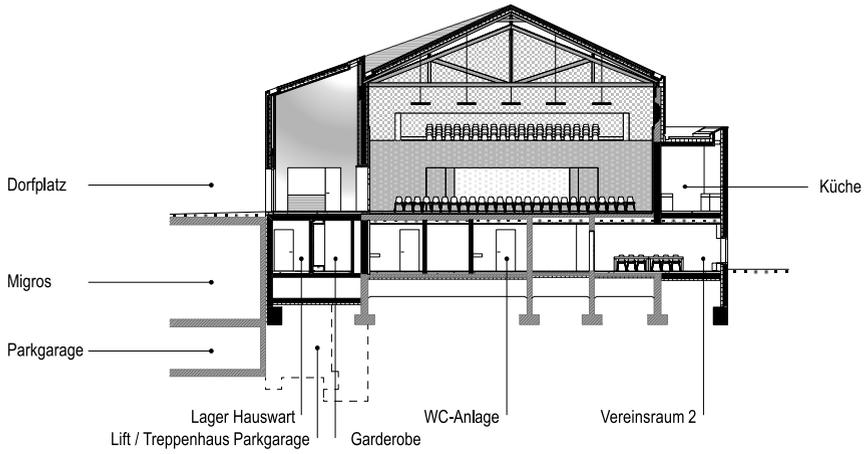
Empore, Obergeschoss



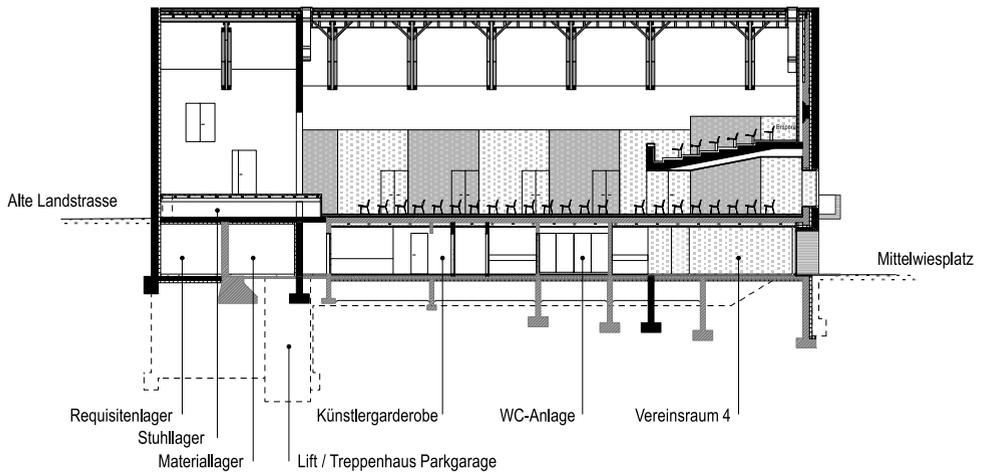




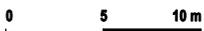
Niveau Mittelwiesplatz, Erdgeschoss 0

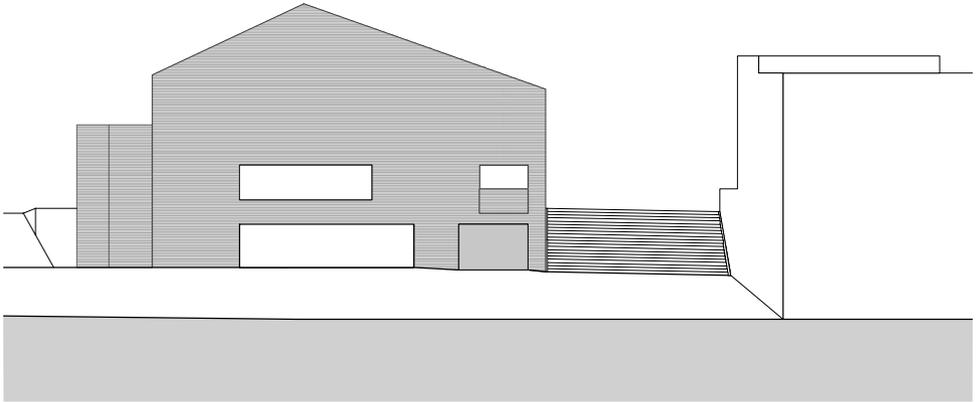


Querschnitt

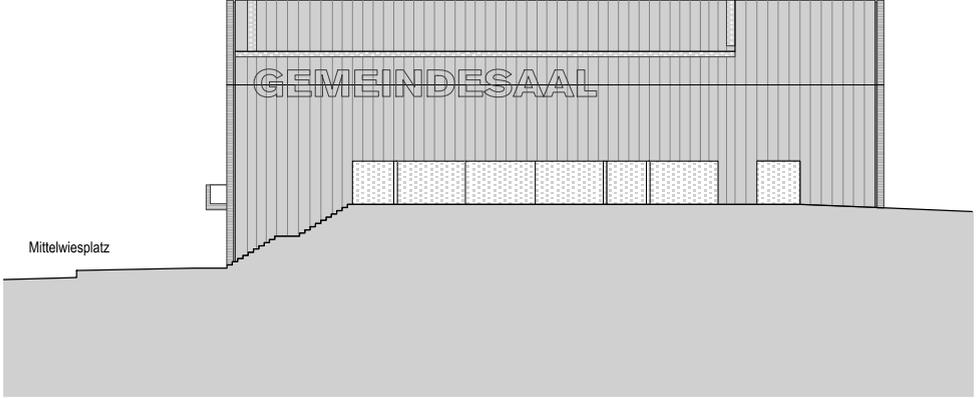


Längsschnitt

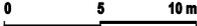


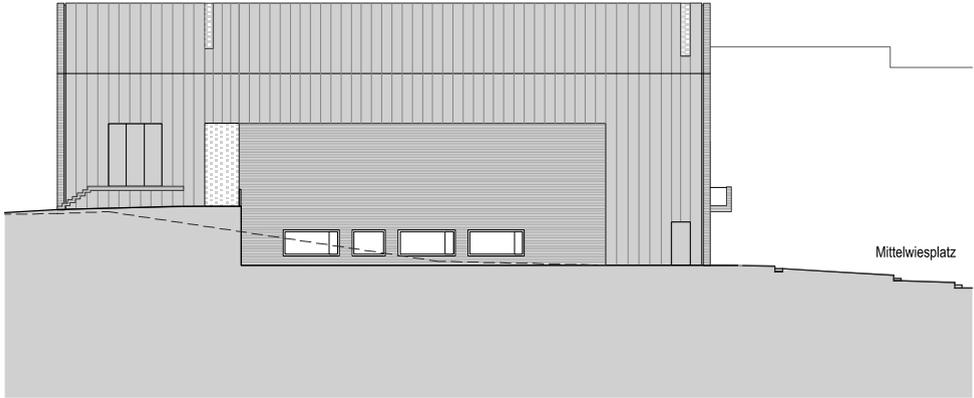


Ansicht Mittelwiesstrasse

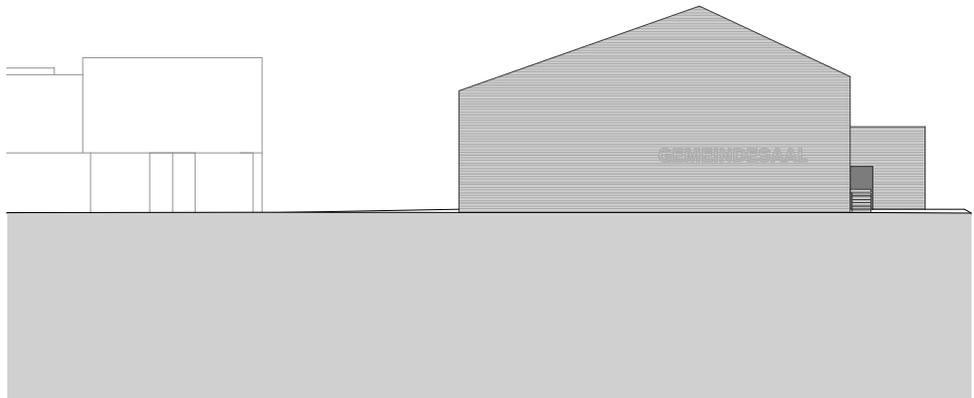


Ansicht Dorfplatz





Ansicht Westseite



Ansicht Alte Landstrasse



Feldner Druck AG, Feldgüetliweg 70, Postfach, 8706 Feldmeilen
Papier: Inhalt Recyclingqualität, hergestellt aus 100% Altpapier