



## Urnenabstimmung vom 28. Februar 2016

01

**Baukredit für die Instandstellung und Aufwertung der Gebäude Dorfstrasse 84 und 86 (Ensemble Uf Brunnen)**



# Gemeindeabstimmung vom 28. Februar 2016

An die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Kilchberg

## Geschätzte Kilchbergerinnen und Kilchberger

Wir unterbreiten Ihnen zur Abstimmung an der Urne:

1. Antrag des Gemeinderates betreffend die Bewilligung eines Baukredites von CHF 3'736'400 für die Instandstellung und Aufwertung der Gebäude Dorfstrasse 84 und 86 (Ensemble Uf Brunnen) in Kilchberg.

Wir laden Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und am Urnengang vom 28. Februar 2016 mit JA oder NEIN zu stimmen.

Kilchberg, im November 2015

**Für das zuständige Ressort:**

**Die Bauvorsteherin:**

*J. Bellaiche*

**Für den Gemeinderat:**

**Der Präsident:**

*M. Berger*

**Der Gemeindeschreiber:**

*P. Vögeli*



## Antrag

**Der Abstimmung an der Urne wird gemäss Art. 11 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 12. Juli 2005 folgender Antrag unterbreitet:**

1. Für die Instandstellung und Aufwertung der Gebäude Dorfstrasse 84 und 86 (Ensemble Uf Brunnen) in Kilchberg, zur gewerblichen und kulturellen Nutzung wird zulasten der Investitionsrechnungen 2016 bis 2018 ein Baukredit von CHF 3'736'400 (inkl. 8.0 % Mehrwertsteuer, mit einer Genauigkeit von +/-15 %) bewilligt.
2. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

## Vorlage in Kürze

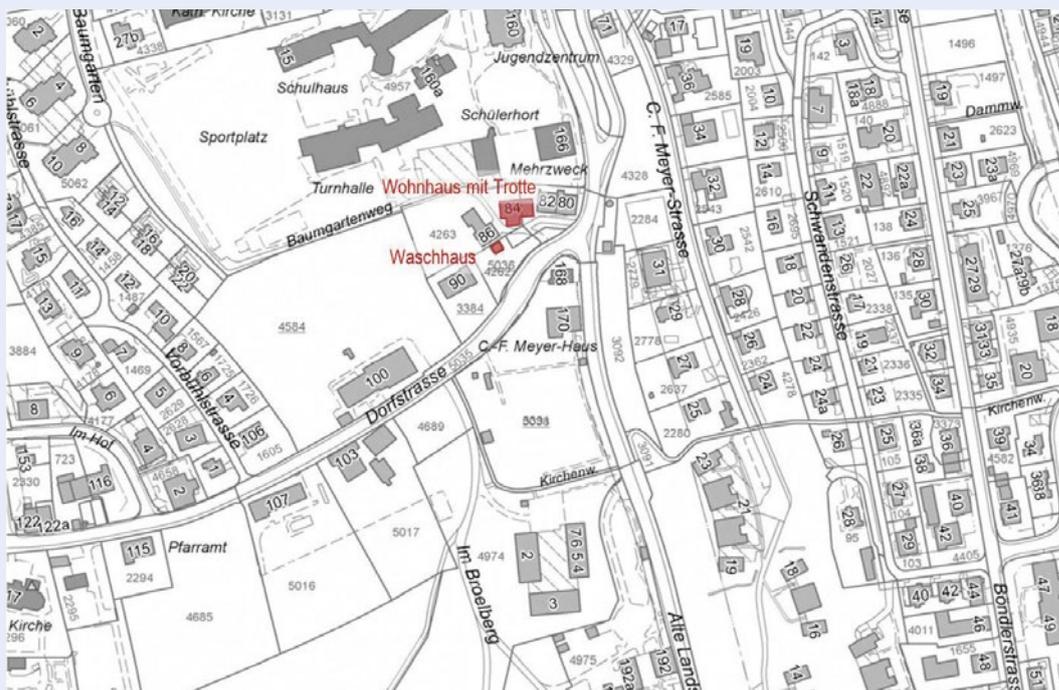
Das «Ensemble Uf Brunnen» umfasst das Haupthaus an der Dorfstrasse 84, das Ökonomiegebäude (Scheune) an der Dorfstrasse 86 und das Waschhaus. Die Bauten des ehemaligen Weinbaubetriebs bilden zusammen mit dem anschliessenden Conradstift und dem vis-à-vis gelegenen Conrad Ferdinand Meyer-Haus ein Ensemble von historischen Gebäuden, die ihre Prägung im 18. und 19. Jahrhundert erhielten. Aufgrund der architektonischen Qualität der Bauten wurde das Gebiet 1980 vom Regierungsrat des Kantons Zürich in das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Das Haupthaus und die Trotte sind infolge der Mängel in der generellen Bausubstanz, aber auch wegen der Statik stark sanierungsbedürftig und müssen ungeachtet der künftigen Nutzung zwingend einer umfassenden baulichen Sanierung unterzogen werden. Auf entsprechenden Antrag des Gemeinderates hat der Souverän deshalb am 3. Dezember 2013 einen Planungskredit für die Durchführung eines Planerwahlverfahrens, die Erstellung eines Vorprojektes mit Kostenschätzung zur Sanierung und für den Umbau der Dorfstrasse 84 in der Höhe von CHF 170'000 genehmigt. Vorgängig der Antragstellung wurde dazu 2012 eine Nutzungsabklärung durchgeführt.

Aufgrund dieser Abklärung und auf Antrag der zuständigen Objektkommission ging der Gemeinderat in seiner Prioritätensetzung von einer kommerziellen bzw. kulturellen Nutzung aus und verneinte eine Wohnnutzung. Dies insbesondere, da in der historischen Bausubstanz die Schallisolierung schwierig zu realisieren sowie die Raumaufteilung für Wohnungen ungünstig ist, und wegen des Denkmalschutzes kaum geändert werden können. In der Weisung zur Gemeindeversammlung wurde nebst der Nutzungsabsicht auch der zu erwartende finanzielle Aufwand der Sanierung in der Höhe von CHF 3–5 Mio. aufgezeigt. In derselben Weisung beantragte die Rechnungsprüfungskommission (RPK) Zustimmung zum Planungskredit, wies aber gleichzeitig darauf hin, dass sie vom Gemeinderat spätestens bis zu einem allfälligen Antrag für einen Baukredit die Ausarbeitung eines konkreten Nutzungskonzeptes erwarte. Ein an der Versammlung gestellter Antrag auf Verkauf des Ensembles wurde verworfen. Die gemeinderätliche Objektkommission ist dem Antrag der RPK gefolgt und der Gemeinderat hat nach Prüfung weiterer Möglichkeiten die ursprünglich geplante Nutzung für kommerzielle (Wohnhaus) und kulturelle Zwecke (Trotte) in einem Beschluss vom September 2015 bestätigt.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass sich die Umnutzung des Gebäudes für die angestrebte kommerzielle und kulturelle Nutzung wirtschaftlich nicht rechnen lässt. Angesichts der Bedeutung des historisch und kulturell einzigartigen Umfeldes der Dorfgruppe «Uf Brunnen» und des charmanten Ensembles im Zentrum ist er aber ebenfalls davon überzeugt, dass dieser Ort künftig eine Schaltstelle des kulturellen Lebens von Kilchberg sein wird. Bei einer Nichtrealisierung des Vorhabens ist die Gemeinde verpflichtet, im Sinne der Substanzerhaltung, und aus Sicherheits- bzw. Hygienegründen minimale Instandstellungsmassnahmen durchzuführen; dies jedoch ohne künftige Nutzung des Ensembles.

**Die Zufahrt für die Rettungskräfte (Feuerwehr etc.) zum Schulhaus Brunnenmoos liegt heute zwischen Scheune und Wohnhaus. Mit den derzeit im Einsatz stehenden Feuerwehr-Fahrzeugen kann diese Durchfahrt nicht mehr passiert werden. Deshalb ist es aus Sicherheitsgründen angezeigt, für die bisherige Zufahrt zum Schulhaus Brunnenmoos neu einen Zufahrtsweg an der Grenze zum Grundstück mit Kataster Nr. 3384 zu erstellen. Dieser Weg wird nur stark eingeschränkt nutzbar sein und vor allem der Zufahrt für die Feuerwehr und der Mahlzeitenlieferung zum Schulhaus dienen.**





Heinrich Äpli, der Besitzer des westlichen Teils mit dem Wohnhausanbau Dorfstrasse 86, bezog nun auch den 1862 erbauten Wagenschopf in die Wohnnutzung ein, wobei die Holzkonstruktion durch Mauerwerk und Fachwerk ersetzt wurde. Die östliche Hälfte des ehemaligen Trottraums, 1901 durch einen neu ausgehobenen Keller ergänzt, diente fortan als Schopf und Magazingebäude des Conradstiftes. Das Wohnhaus wurde kaum noch verändert und befindet sich deshalb weitgehend im Zustand, wie es ihn 1879/1894 erhalten hat.

Die gesamte Anlage besteht heute aus der Liegenschaft an der Dorfstrasse 84, Wohnhaus und ehemaliger Trotte; sowie dem Ökonomiegebäude Dorfstrasse 86 mit Waschhaus. Aufgrund der architektonischen Qualitäten der Bauten in diesem Bereich der Dorfstrasse wurde das Gebiet 1980 vom Regierungsrat des Kantons Zürich in das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Zuletzt wurden die Räumlichkeiten von einem Architekturbüro genutzt,

seit einiger Zeit steht das Haupthaus leer.

Bei der Eigentümerin, der Gemeinde Kilchberg, drängte sich bereits seit längerem die Frage nach einer künftigen Neu- resp. Umnutzung auf. In diesem Zusammenhang beauftragte der Gemeinderat 2012 ein Planungsbüro mit der Erarbeitung von Nutzungsvorschlägen.

## B) Das Projekt

### Planerwahlverfahren

Für die Erstellung eines Vorprojektes mit Kostenschätzung hat der Souverän am 3. Dezember 2013 einen Kredit von CHF 170'000 gesprochen.

Als öffentliche Bauherrin muss die Gemeinde Kilchberg die Aufträge nach den Grundsätzen des öffentlichen Beschaffungswesens vergeben. Bei Planungsaufträgen, welche bezüglich Architektur keinen grossen Spielraum lassen, kann neben einem Wettbewerb auch ein selektives Planerwahlverfahren durchgeführt werden.

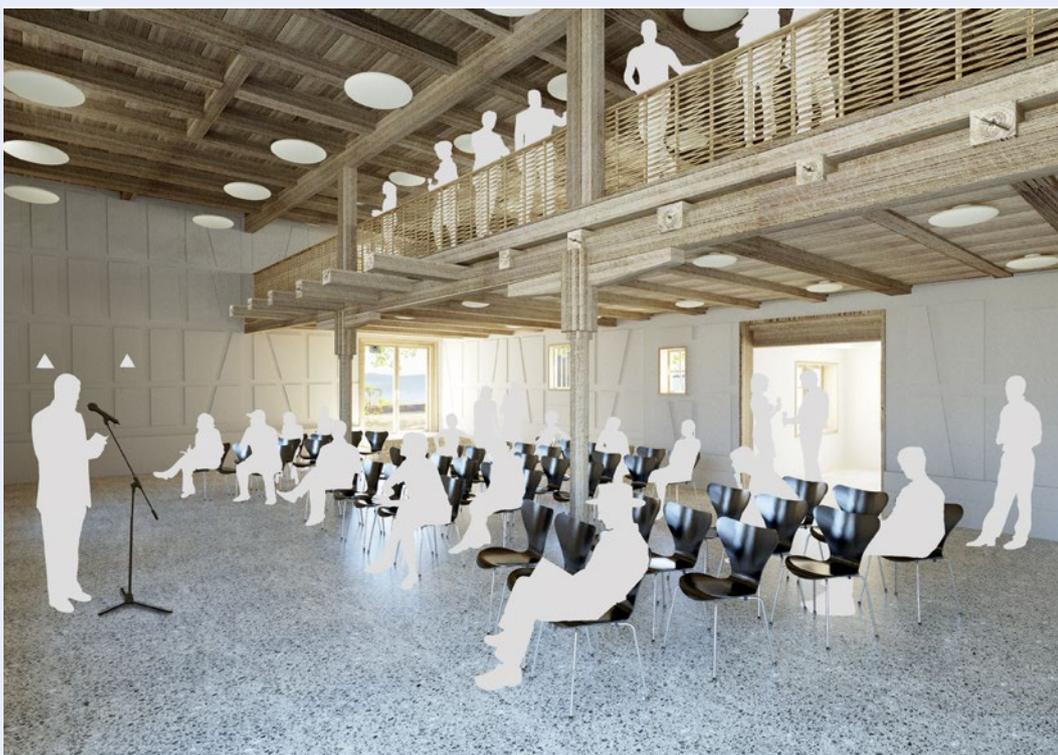
Die Gemeinde Kilchberg hat am 28. Februar 2014 das Submissionsverfahren öffentlich ausgeschrieben. Es sind insgesamt 37 Bewerbungen eingegangen.

Die Konzeptvorschläge der fünf selektierten Architekturbüros wurden termingerecht und vollständig eingereicht. Alle Planungsteams haben anhand der abgegebenen Unterlagen ihren Zugang zur Aufgabe erläutert. Die Auswahl des Planungsteams erfolgte gemäss der

im Ausschreibungsbeschrieb definierten Zuschlagskriterien: Zugang zur Aufgabe (Präsentation des Lösungsansatzes, architektonische und innenräumliche Qualitäten, Umgang mit historischer Bausubstanz, Beziehung zum Aussenraum, Funktionalität, Nachhaltigkeit/Wirtschaftlichkeit) und Honorarofferte. Das Architekturbüro Matei Manaila GmbH erfüllte die ausgeschriebenen Zuschlagskriterien insgesamt am besten.

### Nutzung

Das Planerwahlverfahren zeigte auf, dass die vorhandene Baustruktur bezüglich Nutzungsmöglichkeiten keine grosse Flexibilität ermöglicht. Wie vorstehend erwähnt, hat die gemeinderätliche Objektkommission den Auftrag der RPK zur Ausarbeitung eines konkreten Nutzungskonzepts aufgenommen. Der Gemeinderat hat nach Prüfung weiterer Möglichkeiten die ursprünglich aufgezeigte Nutzung für kommerzielle (Wohnhaus) und kul-



turelle Zwecke in einem Beschluss vom September 2015 bestätigt.

Die Trotte bietet sich für vielfältige kulturelle Veranstaltungen von und für die Bevölkerung geradezu ideal an und gewährt mit einer Fläche von 126 m<sup>2</sup> je nach Anlass Platz für bis zu 80–100 Personen. Mit diesem Fassungsvermögen schliesst die Trotte zwischen den grösseren Sälen der Kirchgemeinden und den deutlich kleineren Sälen der Gemeinde eine Lücke. Als Zielgruppen für die Nutzung der Trotte sind vornehmlich Vereine, Parteien und Institutionen der Gemeinde Kilchberg sowie Kulturschaffende zu Ausstellungszwecken vorgesehen. Die Vermietung soll möglichst niederschwellig erfolgen und wird in einem Reglement festgelegt. Die Ausstattung der Trotte soll nicht luxuriös, jedoch zweckmässig sein. Allfällige gastronomische Betriebe sollen durch Catering erfolgen, was zusätzliche Gastroeinrichtungen vermeidet.

Im Erdgeschoss des «Wohnhauses» wird sich neu das Foyer des Mehrzweckraums befinden. Im Obergeschoss sind die bestehenden Räume für stilles Gewerbe angeordnet. Das Dachgeschoss oberhalb der Trotte und des südlichen Anbaus ist nicht ausgebaut.

Über das Foyer und die grossen Tore ist der Mehrzweckraum erreichbar und mit dem Gartenhof und dem Vorplatz (Richtung Dorfstrasse) verbunden. Die vorhandene Galerie ist über die neue Treppe erschlossen. Alle Räume auf Erdgeschossniveau sind barrierefrei zugänglich.

Im Hausteil gegenüber der Scheune, dem Westtrakt, sind alle Nebenräume angeordnet. Der Zugang zu den gewerblichen Räumen und zum öffentlichen Sitzungszimmer im Obergeschoss erfolgt separat über eine neue Treppe. Für das dem Ensemble zugehörige Waschhaus und das Ökonomiegebäude ist nach wie vor eine Kaltnutzung vorgesehen.

### Architektur

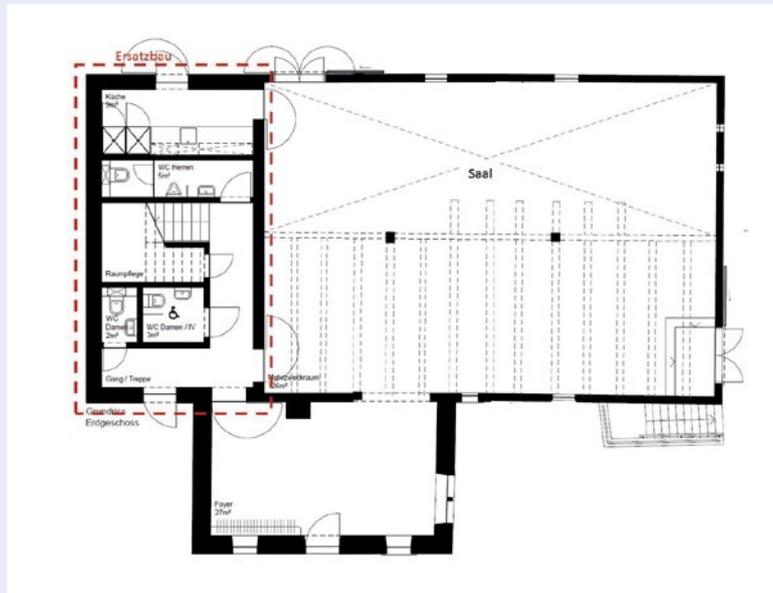
Die Neunutzung des ehemaligen Wohnteils bedingt die Ausräumung des Erdgeschosses und die Eliminierung der bestehenden Treppe. Erhalten bleibt die als schützenswert eingestufte Ausstattung der ehemaligen Stube im Obergeschoss.

Aufgrund der sehr schlechten Bausubstanz muss der westliche Anbau ersetzt werden. Die Erhaltung wäre mit einem Austausch des grössten Teils der bestehenden Substanz verbunden, was nicht nur finanziell kaum vertretbar ist, sondern auch die Authentizität und damit die Schutzwürdigkeit dieses Gebäudeteils zunichtemachen würde. Form und Volumen sollen unverändert übernommen und das Fassadenbild mit wenigen nutzungsgerecht platzierten Einzelfenstern und einem Gartenausgang bewusst schlicht gestaltet werden. Eine gute Eingliederung in das Gesamtbild des Komplexes ist garantiert.

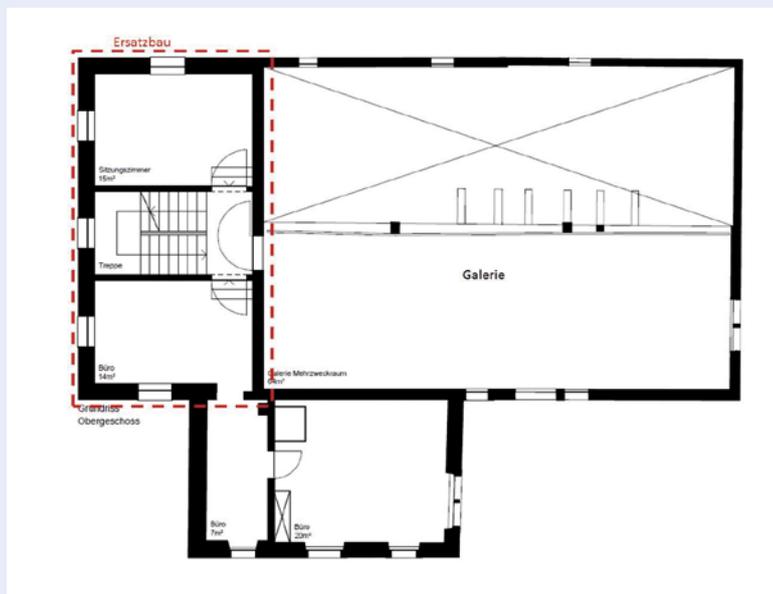
Durch die «Entrümpelung» des ehemaligen Trottenraums wird dieser Gebäudeteil wieder seinem ursprünglichen räumlichen Charakter und damit seiner besonderen Identität zugeführt. Mit der Rekonstruktion des Galeriegeschosses kann die einstige Raumnutzung authentisch nachempfunden werden. Das Innere des Mehrzweckraums ist an den Wänden mit gestrichenen hölzernen Akustikplatten beplankt. Die neue Holzverkleidung bildet das darunterliegende Holzfachwerk reliefartig ab. Die Tragstruktur des Trottengebäudes bleibt somit im Innern wahrnehmbar.

Die als besonders schützenswert hervorgehobene Dachkonstruktion bleibt intakt erhalten, der Raum wird nicht ausgebaut.

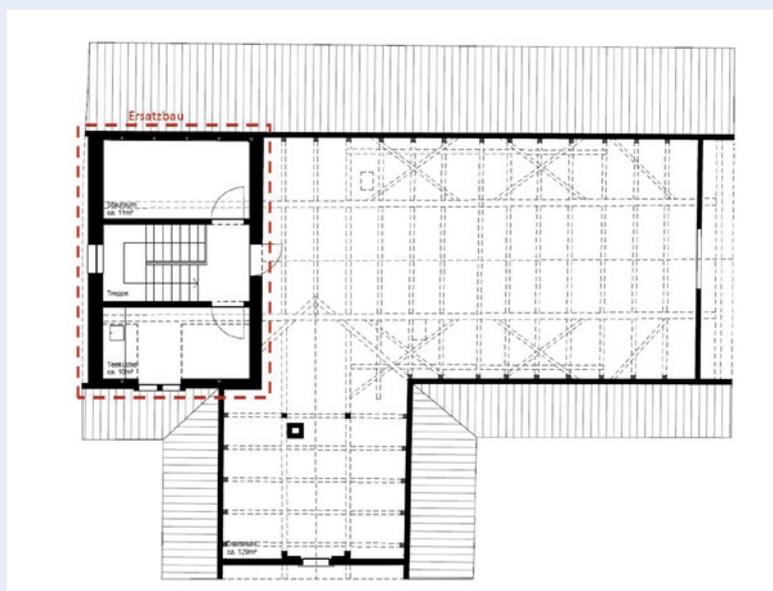
Im Zuge der gesamten Instandsetzung des «Ensembles Uf Brunnen» wird auch die Fassade des Waschhauses, in dem künftig das Mobiliar für den Mehrzweckraum untergebracht ist, aufgefrischt.



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



### Umgebung

Das Umgebungsprojekt hat zum Ziel, das Ensemble zu einem Gesamtbild zusammenzufügen. Befreit vom Durchgangsverkehr bietet die sanft umgestaltete Vorzone zur Dorfstrasse hin der Gemeindebevölkerung einen attraktiven Ort zum Verweilen, Spielen und Feiern sowie den Kindern des Schulhauses Brunnenmoos einen sicheren Schulweg.

Der Ersatz des Asphalt mit einem Kiesbelag unterstreicht den Hof- und Wohncharakter. Die Ausstattung mit Tischen und Stühlen, mit Kübelpflanzen, Blumen entlang der Fassade und Obstspalieren an den Hauswänden sorgt für ein einladendes Ambiente. Ein niedriges Rebenspalier oder eine halbkreisförmige Hecke entlang der Dorfstrasse sowie eine Aufstockung der Obstbaumwiese bewirken Geborgenheit, ohne das Ensemble abzuschotten. In der Art eines Wirtschaftshofs wird der hintere Bereich durch eine zentrale Gruppe Nussbäume gekennzeichnet und bietet den benötigten Platz für das Catering. Wildhecken begrenzen den Hof und schirmen die Sicht auf die Parkplätze und das Mehrfamilienhaus ab. Die neue Zufahrt für die Rettungskräfte (Feu-

erwehr etc.) entlang des Perimeters zum Schulhaus Brunnenmoos bringt nicht nur aus Sicherheitsgründen eine Verbesserung, sondern befreit den Hof von Durchgangsverkehr. Dies bedeutet sowohl eine deutliche Aufwertung des Ortsbilds als auch eine verbesserte Aufenthaltsqualität.

### Statik

Im Rahmen des Vorprojekts wurde die bestehende Gebäudesubstanz auf deren Zustand untersucht und beurteilt.

Der Wohnhausteil gegenüber der Scheune ist in einem sehr schlechten Zustand. Der Sockelbereich und der Holzriegel sind stark zersetzt bis nicht mehr existent. Das Gebäude wird in diesen Bereichen nur noch durch die Ausfachungen der Riegelstruktur getragen. Ein vollständiger Ersatz der bestehenden Fassadenkonstruktion ist unabdingbar.

Die Fassade gegenüber der Alten Landstrasse 166 weist grosse Eingriffe in die Tragstruktur der Riegelkonstruktion auf. Da nun der gesamte Trottenraum wieder zusammengefasst und die mittig liegende Trennwand entfernt

wird, ist an dieser Stelle der Nordfassade eine vollständige Rekonstruktion des damaligen Riegeltragwerkes notwendig.

Die Überprüfung des Dachstuhls hat ebenfalls einige Schwachstellen im Tragsystem ergeben. Insbesondere sind die Anschlüsse des Sparrenfusses an den Zugbalken in der Bodenebene des Dachraumes sowie der Anschluss vom Sparren an den Kehlbalcken nicht ausreichend und müssen verstärkt werden.

### Haustechnik

Die spärlichen Elektroanlagen müssen komplett ersetzt werden, sie entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften und Standards. Der Mehrzweckbereich wird für Audio- und Videoübertragungen vorbereitet, die erforderlichen Übertragungsgeräte müssen durch die Nutzer mitgebracht werden.

Die fremdvermietete Bürofläche wird autonom erschlossen und erleichtert dadurch auch die finanzielle Abrechnung.

Die Wärmezufuhr wird neu über den bestehenden Wärmeverbund vom Schulhaus Brunnenmoos erfolgen. Das neue Wärmeabgabesystem erfolgt mittels Fussbodenheizung und, wo nötig, über Heizkörpern.

Es werden nur Räume mechanisch belüftet, bei welchen die gesetzlichen Vorschriften und Richtlinien dies erfordern.

Die rudimentären Sanitärapparate müssen neu angeschafft werden. Die bestehende Hauszuleitung wird saniert. Die neue Sanitärverteillatterie befindet sich zusammen mit dem Warmwasserspeicher in der Technikzentrale unterhalb der Trotte. Die Schmutz- und Regenabwasserleitungen müssen komplett ersetzt werden.

### C) Kosten

Eine erste Grobschätzung der Kosten ging von einem Investitionsbedarf von CHF 3–5 Mio. aus. Seit März 2015 liegen nun das Vorprojekt und die durch einen spezialisierten Kostenplaner überprüfte Kostenschätzung vor.

Die Entwicklung des Vorprojektes wurde eng durch eine aus drei Mitgliedern des Gemeinderates bestehende Objektkommission begleitet. Dabei standen neben den Bedürfnissen für die Gemeindebevölkerung auch stets die Kosten im Fokus. Die Kostenschätzung für das vorliegende Bauprojekt, inkl. der Instandstellung des Waschhauses und exkl. Massnahmen bei der Scheune, weist gemäss Baukostenplan folgende Positionen aus:

Vorbereitungsarbeiten	CHF	322'400
Gebäude	CHF	2'948'500
Umgebung	CHF	317'000
Nebenkosten	CHF	68'500
Ausstattung	CHF	80'000

---

Total Bausumme  
inkl. 8.0 % MwSt. CHF 3'736'400  
(Basis Kostenschätzung 13.03.2015, gemäss SIA +/-15%)

Beim Kredit ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Objekt an der Dorfstrasse 84 um ein kommunales Schutzobjekt handelt. Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich sind die Eigentümer eines Schutzobjektes dazu verpflichtet, geeignete Schutzmassnahmen zur Erhaltung der Baute vorzunehmen. Falls der Souverän das vorliegende Projekt ablehnt, wird die Gemeinde Kilchberg verpflichtet sein CHF 632'100, Basis Kostenschätzung 17.03.2015, gemäss SIA +/-25%, als gebundene Kosten für Instandhaltungsmassnahmen zu investieren. Die errechneten Kosten beschränken sich auf die Aussenhülleninstandhaltung. Aus Sicherheits- und Hygienegründen wäre somit unter keinem Titel eine innere Nutzung erlaubt.

#### D) Nächste Schritte, Terminplanung

Das Projekt wurde sowohl mit dem Amt für Raumentwicklung des Kanton Zürich, Ortsbild und Städtebau, wie auch mit der Denkmalpflege und der Baukommission vorbesprochen. Die Rückmeldungen waren durchwegs positiv, eine definitive Bewilligung muss bei Gutheissung des Kredits noch eingeholt werden.

Nach der Zustimmung zum Baukredit und anschliessender Einholung der Baubewilligung kann die Instandstellung und Aufwertung des Ensembles Uf Brunnen voraussichtlich noch im Jahr 2016 beginnen. Die Bauzeit wird ungefähr ein Jahr betragen. Mit dem Bezug kann somit 2017 gerechnet werden

#### E) Schlussbemerkungen

Mit dem beantragten Kredit soll das «Ensemble Uf Brunnen» für und mit der Bevölkerung der Gemeinde Kilchberg wieder belebt und so ein Ort der Begegnung geschaffen werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass hier ein überdurchschnittliches Projekt vorliegt und ein attraktiver, beliebter Treffpunkt entstehen wird.

Der Gemeinderat ersucht die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, einen Kredit von insgesamt CHF 3'736'400, inkl. MwSt., für die Instandstellung und Aufwertung der Gebäude Dorfstrasse 84 und 86 (Ensemble Uf Brunnen) zu bewilligen.

Kilchberg, im November 2015

#### Für das zuständige Ressort:

Die Bauvorsteherin:

*J. Bellaiche*

#### Für den Gemeinderat:

Der Präsident:      Der Gemeindeschreiber:

*M. Berger*

*P. Vögeli*

## Abschied der Rechnungsprüfungskommission

### Empfehlung

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) empfiehlt den Stimmberechtigten den Baukredit von CHF 3'736'400 abzulehnen.

### Erwägungen

Die Rechnungsprüfungskommission ist mit dem Gemeinderat der Auffassung, dass das sog. «Meierhüsli» instand zu stellen ist. Allerdings nicht zu diesen unverhältnismässig hohen Kosten. Mit der Ablehnung dieses Baukredits wird die Instandstellung gleichwohl vorgenommen. Sie dürfte gemäss vorliegender Schätzung Kosten von ca. CHF 630'000 (+/-25%) verursachen. Damit wird das eigentliche Ziel der Sanierung, nämlich das äussere Erscheinungsbild des Ensembles zu erhalten, vollumfänglich erreicht. Allenfalls ist sogar eine einfache Nutzung in den Sommermonaten möglich. Eine kostenintensive Aufwertung gemäss Kreditantrag des Gemeinderats, aber ohne sinnvolle Nutzung, ist daher in keiner Weise gerechtfertigt.

Dem Planungskredit hatte die RPK 2013 nur unter Zähneknirschen zugestimmt, in der Hoffnung, dass mit den in Aussicht gestellten Baukosten eine Nutzung erzielt werden können, welche die hohen Ausgaben zumindest teilweise gerechtfertigt hätte. Diese Hoffnung hat sich leider nicht erfüllt. Zwar hat sich der Gemeinderat bemüht, eine sinnvolle Nutzung zu finden und legt nun das von der RPK verlangte Nutzungskonzept vor. Allerdings liegen diesem keine echten Bedürfnisse zu Grunde. Offensichtlich lässt sich eine wirtschaftliche oder für die Gemeinde notwendige Nutzung in den alten Strukturen nicht realisieren. Gleichwohl legt der Gemeinderat ein Projekt vor, welches vorsieht, für ein nicht vorhandenes Bedürfnis nach einem zusätzlichen, ganzjährig nutzbaren Versammlungsraum einen Quasineubau in einer über 200-jährigen Bausubstanz zu realisieren.

Veranstaltungsräume gibt es in Kilchberg schon heute ausreichend. Für gelegentliche Vereinsnähe sind in der Gemeinde genügend Lokalitäten vorhanden (Navillegut, C.F. Meyer-Haus, Kirchengemeindehäuser etc.). Zudem ist die RPK der Ansicht, dass die Vermietung eines Büros im Verbund mit Anlässen in der Trotte zu Nutzungskonflikten durch Immissionen führen wird. Ein durch die öffentliche Hand gratis angebotener Saal wird ausserdem private Anbieter konkurrieren.

Wenn für heutige Bedürfnisse unter massivem Einsatz von Haustechnik eine neue Nutzung in einer uralten Bausubstanz realisiert wird, dann sind die Kosten in der Regel sehr hoch. Im vorliegenden Projekt überschreiten sie die Kosten für einen Neubau der gleichen Nutzung um ein Vielfaches. Die Erfahrung zeigt, dass Baukosten bei solch einschneidenden Eingriffen in eine marode Bausubstanz selten bis nie eingehalten werden können. Wird die vorhandene Schätzung um den Faktor der Ungenauigkeit (+/- 15%) überschritten, ist mit einem Aufwand von deutlich über CHF 4 Mio. zu rechnen. Auch die wiederkehrenden Unterhalts- und Betriebskosten (welche übrigens im Antrag des Gemeinderats fehlen) dürften einen erheblichen Betrag umfassen. Demgegenüber kann mit Einkünften kaum oder nur in vernachlässigbarem Rahmen gerechnet werden.

Das Projekt ist zudem ökologisch wenig vorteilhaft. Eine Wärmedämmung nach heutigem Standard ist bei diesem Objekt nicht möglich. Damit wird eine Beheizung während bis zu acht Monaten pro Jahr für wöchentlich maximal einen Anlass nicht nur hohe Kosten verursachen, sondern auch die Umwelt unnötig belasten. Es werden beheizte und belüftete Räume angeboten, die grösstenteils leer stehen.

Betrachtet man die der RPK vorliegenden, einzelnen Kostenpositionen etwas genauer, fallen einige Posten besonders auf:

- Honorare: CHF 880'000
- Leuchten, Lampen: CHF 68'000
- Küche (ohne Herd): CHF 43'400
- Umgebungsarbeiten: CHF 317'000

Im Besonderen die o.e. Umgebungsarbeiten werfen (neben den unerklärlich hohen Kosten) bezüglich Gesamtsicht Fragen auf. Auf einen Einbezug der vorgesehenen Parkanlage, welche mit dem Wegzug des Werkhofs und dem damit zusammenhängenden Rückbau des darüber liegenden Wohnhauses entsteht, wird nämlich überhaupt nicht eingegangen.

Letztendlich ist auch die finanzielle Gesamtlage der Gemeinde und deren weitere Entwicklung in die Beurteilung mit einzubeziehen. Von den heute bereits auf breiter Front bröckelnden Steuereinnahmen kann zukünftig auch Kilchberg betroffen sein, und dies bei tendenziell steigenden Kosten in verschiedenen Bereichen. Unter Einrechnung von geplanten zwingenderen Investitionen (Werkhof, Schulanlage «Brunnenmoos» etc.) kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die heute noch solide Finanzlage in wenigen Jahren in einer Nettoschuld endet.

Ohne sinnvolle Nutzung und unter Ausschluss einer Gesamtschau für den Streifen C.F. Meyer-Haus bis Schwelle kann die RPK ein ökologisch und ökonomisch unvorteilhaftes, sowie überteuertes Projekt nicht zur Annahme empfehlen.

Kilchberg, 22. Dezember 2015

**Für die Rechnungsprüfungskommission:**

Der Präsident: Der Aktuar:  
*W. Siegenthaler* *U. Ruggli*



**Gemeinde Kilchberg**

**Alte Landstrasse 110**

**8802 Kilchberg**

**Telefon +41 (0)44 716 31 11**

**Fax +41 (0)44 716 31 19**

**[gemeinderatskanzlei@kilchberg.ch](mailto:gemeinderatskanzlei@kilchberg.ch)**

**[www.kilchberg.ch](http://www.kilchberg.ch)**