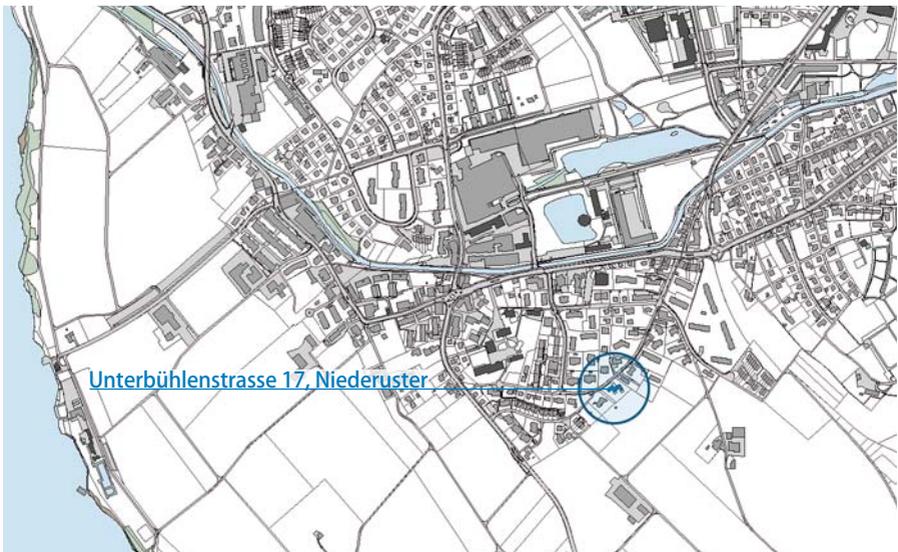


## Antrag und Weisung zur Urnenabstimmung vom 17. Juni 2012 in Uster

Neubau an der Unterbühlenstrasse; Genehmigung eines Ausführungskredites von CHF 2'300'000.- für die Realisierung von zwei neuen Pfarrhäusern an der Unterbühlenstrasse 17, Kat. Nr. C3055



# Antrag

Den evang.- ref. Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern wird beantragt:

Für die Realisierung der zwei neuen Pfarrhäuser an der Unterbühlenstrasse 17, Kat. Nr. C3055, einen Ausführungskredit von CHF 2'300'000.-

zu genehmigen.

## Beschluss der Kirchenpflege

Die Kirchenpflege ist überzeugt, dass den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern eine wohlvorbereitete und ausgereifte Vorlage unterbreitet wird. Sie hat die Vorlage einstimmig genehmigt. Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und auf das Abstimmungsdatum von 17. Juni 2012 hin Ihrem Willen auf dem Stimmzettel mit „Ja“ oder „Nein“ Ausdruck zu geben.

Uster, 10. April 2012

Kirchenpflege Uster

Der Präsident  
Andreas Rindisbacher

Die Aktuarin  
Susanne Neuenschwander

## Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat dieses Geschäft geprüft und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einstimmig, dieser Vorlage an der Urnenabstimmung vom 17. Juni 2012 zuzustimmen.

Uster, 12. April 2012

Rechnungsprüfungskommission der evang. - ref. Kirchgemeinde

Der Präsident  
Gerhard Fritschi

# Weisung

## Ausgangslage

Im November 2010 hat die Liegenschaftenkommission der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Uster der Jansen Architekten AG die Beurteilung des heutigen Pfarrhauses auf dem Grundstück Kat.Nr. C3055 in Auftrag gegeben. Das Resultat zeigte, dass für eine optimale Ausnützung des Grundstücks das stark renovierungsbedürftige Pfarrhaus zurückgebaut und zwei neue Wohneinheiten realisiert werden sollten. Ursprünglich war geplant, dass nach der Realisierung eine der beiden Wohneinheiten wieder veräussert wird.

An der Kirchgemeindeversammlung vom 21.06.2011 wurde ein Projektierungskredit von 220'000 Franken genehmigt. In diesem Kredit eingeschlossen waren die Kosten für ein Architektenauswahlverfahren. Im Juni 2011 wurden gemäss den Richtlinien des öffentlichen Beschaffungswesens fünf Architekturbüros zur Submission eingeladen. Vier der Büros reichten fristgemäss Ende Juli 2011 ihre Honorarofferte ein. In der Sitzung vom 30. August 2011 beauftragte die Kirchenpflege die Werkteam Architekten AG aus Volketswil mit den Projektierungsarbeiten für die beiden neuen Wohneinheiten.

Im September 2011 begannen die Architekten mit der Entwurfsarbeit. Die von der Kirchenpflege eingesetzte Baukommission begleitete die Projektierung. Das baueingabereife Bauprojekt liegt nun vor. Die entsprechenden Realisierungskosten sind erarbeitet. An der Kirchgemeindeversammlung vom 4. März 2012 sind die Projektabsichten der interessierten Bevölkerung vorgestellt worden.

Zwischenzeitlich musste die Vorgehensstrategie in der Kirchenpflege überdacht werden. Da die Kirchgemeinde zur Zeit über vier Pfarrhäuser verfügt, aber 500 Pfarrstellenprozente mit sechs Pfarrpersonen besetzt hat, fehlt es an Wohnraum. Der Kirchenrat bekräftigt in der neuen Kirchenordnung die Wohnsitzpflicht im Kanton Zürich. Um bei den nächsten Pfarrwahlen flexibel und zum Wohl der Kirchgemeinde handeln zu können, behält die Kirchgemeinde beide Häuser. Sie hat Eigenbedarf. Die Eigenmittel reichen aus, um beide Einheiten selber finanzieren zu können.

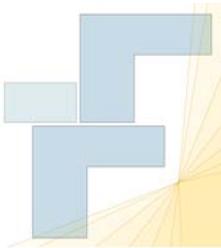
Weiter ist die Kirchenpflege überzeugt, dass die Realisierung der beiden neuen Bauten an der Unterbühlenstrasse eine gute Investition in die Zukunft ist. Aufgrund der Tatsache, dass beide Häuser gleichwertig und in gut optimierter Qualität realisiert werden, lässt sich bei Bedarf ein Verkauf jederzeit realisieren. Mit der Umsetzung der vorliegenden Projektidee wird auch ein attraktives Angebot und eine gute Ausgangslage für weitere anstehende Pfarrwahlen sichergestellt.

## Projekt

Wie soll man heute mit einer grosszügigen, aber sanierungsbedürftigen Liegenschaft an hervorragender Wohnlage umgehen? Lohnen sich Investitionen in die alte Bausubstanz? Kann durch bessere Ausnützung Mehrwert generiert werden, und wie kann man flexibel auf veränderte Raumbedürfnisse reagieren? Wie soll man umweltbewusst energetische Aspekte berücksichtigen? Unter Einbezug eines externen Bauberaters wurden diese Fragen kritisch beleuchtet und der Projektarbeit zugrunde gelegt.

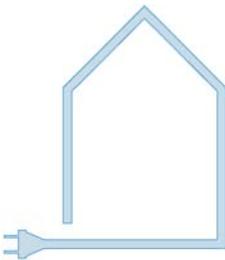


Durch Abbruch des Einfamilienhauses und Verdichtung mit zwei neuen 5 ½-Zimmer-Häusern und je einem Atelier als Arbeitsbereich für die Pfarrperson kann ein beträchtlicher Mehrwert generiert werden. Multifunktionale Grundrisse schaffen die Möglichkeit für eine allfällige separate Vermietung des behindertengerechten Ateliers als Einliegerwohnung. Der Minergie-P Standard ist Basis für einen umwelt- und kostenbewussten Unterhalt. Eine spätere Parzellierung ist ohne Einschränkungen möglich.



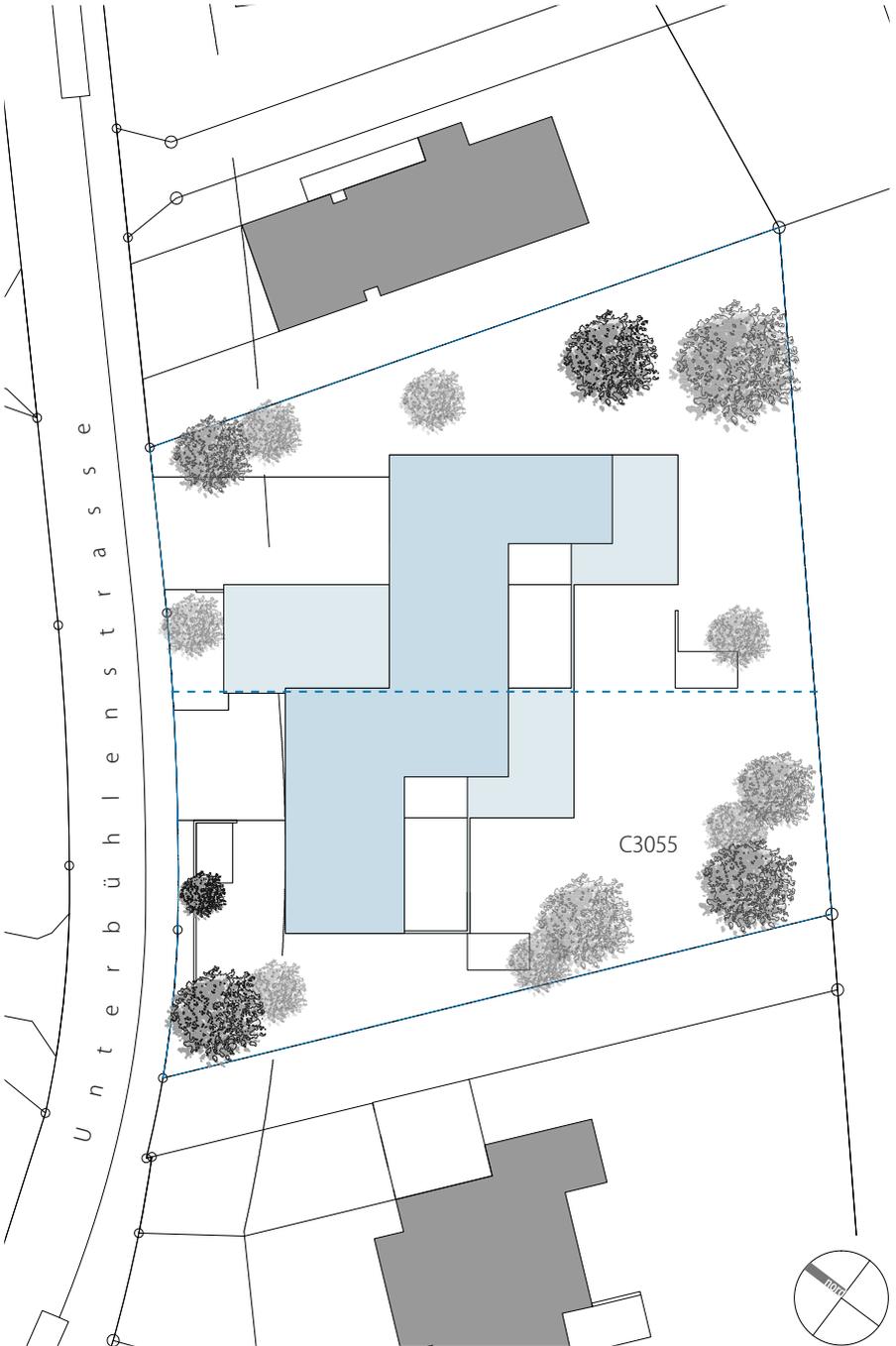
Das architektonische Konzept des Projekts soll die Wohnqualität dieses attraktiven Ortes wahren und den Aussenraum trotz ungünstiger Geometrie der Parzelle klar gliedern. Die beiden Wohneinheiten sollen gleichwertig sein, eine gute Besonnung und private Gartenbereiche erhalten.

Durch den Versatz der Häuser entstehen private Rückzugsbereiche ohne nachbarliche Einsicht. Mit geschickter Anordnung der Ateliers können die Berührungspunkte zwischen den Wohneinheiten minimiert werden und ermöglichen eine klare Trennung von Arbeiten und Wohnen.

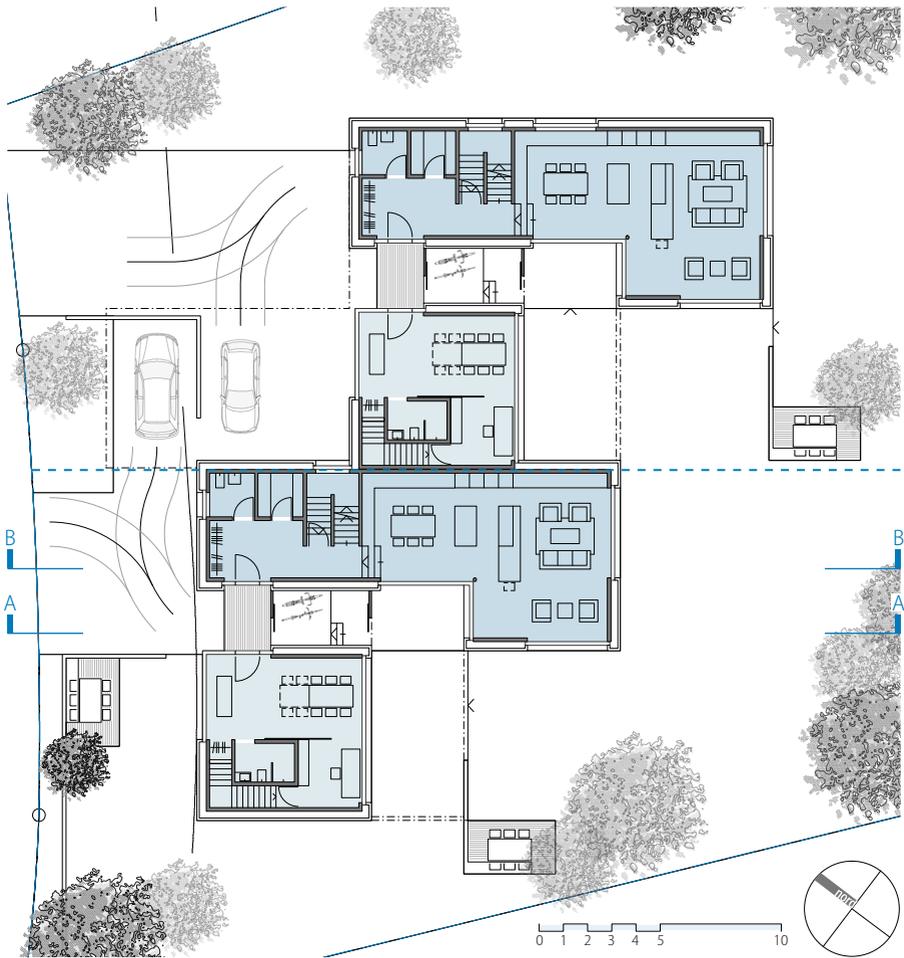


Das energetische Konzept basiert auf den Vorgaben des Minergie-P Standards. Nebst einer gut gedämmten Gebäudehülle und der Nutzung alternativer Energien soll durch gute Südausrichtung vorallem auch passive Sonnenenergie gewonnen und in der massiven Bausubstanz gespeichert werden. Die kompakte, additive Kubatur mit minimaler, unbeheizter Unterkellerung kann wirtschaftlich geplant und erstellt werden.

Die Wohnräume sind südseitig mit grossen Fenstern, die Nebenräume nordseitig mit kleinen Fenstern angeordnet. Für geringe Zirkulationsverluste im Leitungsnetz sind die Badbereiche direkt über dem Haustechnikraum angeordnet.



Situation



Grundriss Erdgeschoss

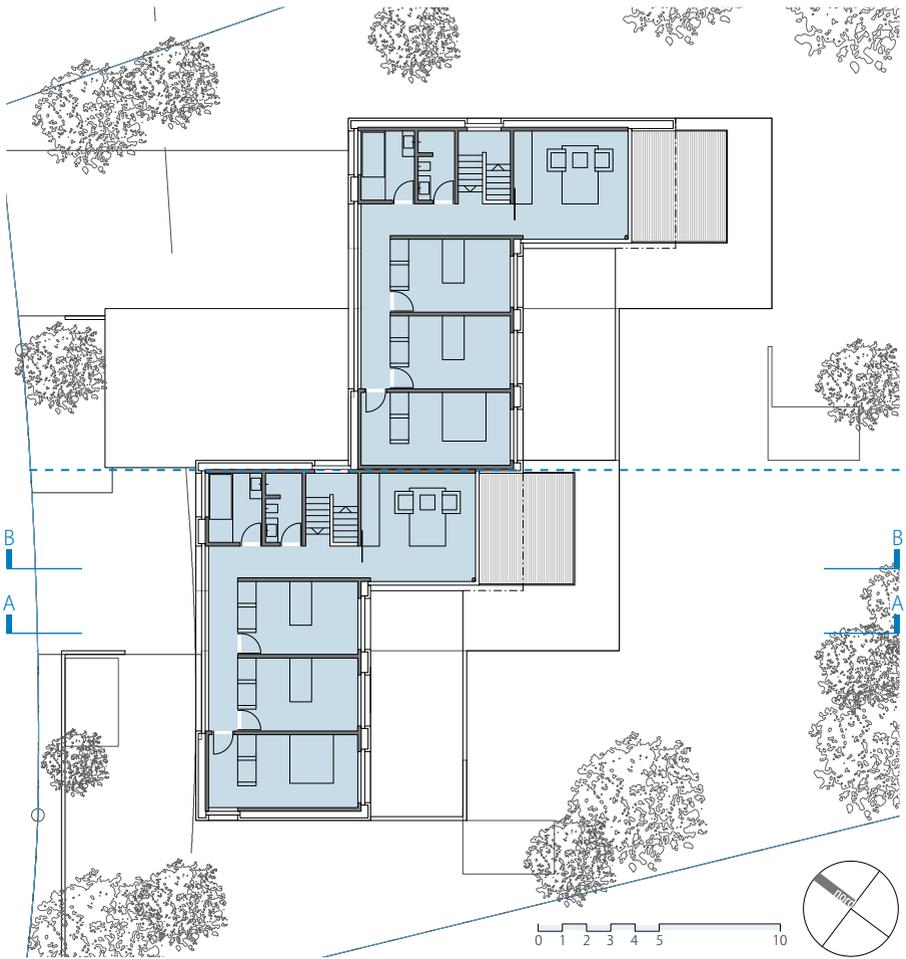
### Legende

- Pfarrwohnung (privat)
- Pfarrbüro / Atelier (öffentlich)
- mögliche Parzellierung

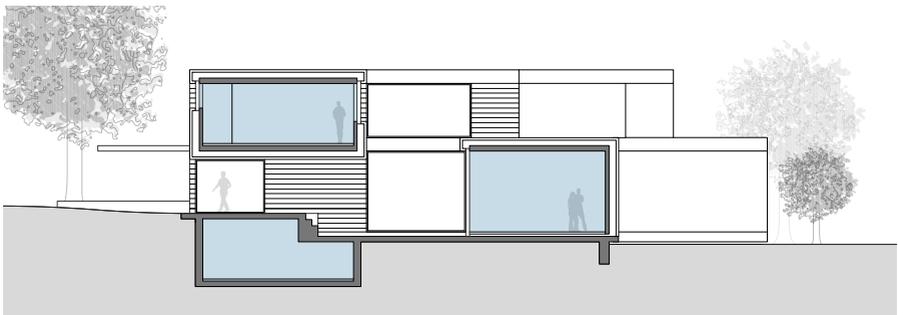
### Gebäudeflächen

Die aufgeführten Nettogeschossflächen (NGF) beziehen sich pro Haus:

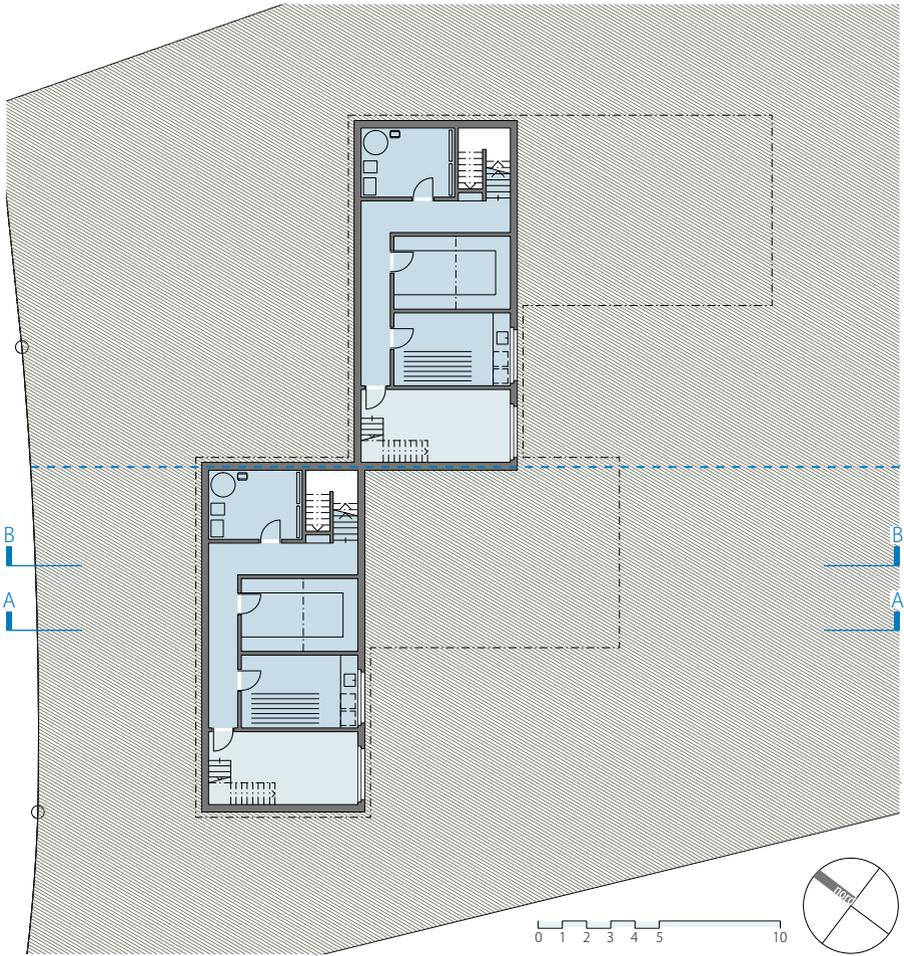
NGF	5½-Zimmer Wohneinheit	m <sup>2</sup>	183.10
NGF	Pfarrbüro / Atelier	m <sup>2</sup>	36.90
NGF	Untergeschoss / Lager (unbeheizt)	m <sup>2</sup>	75.70



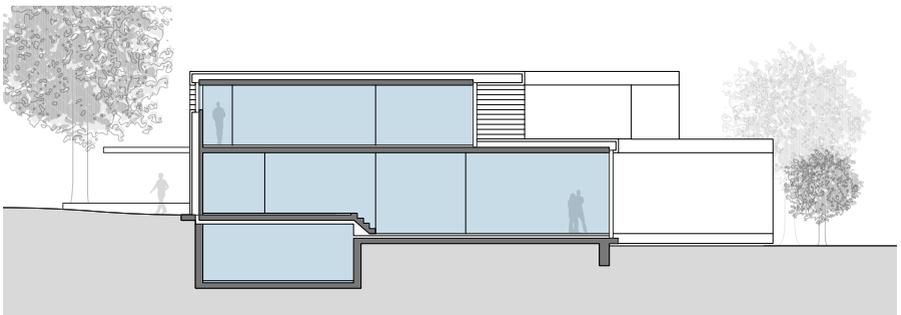
Grundriss Obergeschoss



Schnitt A-A



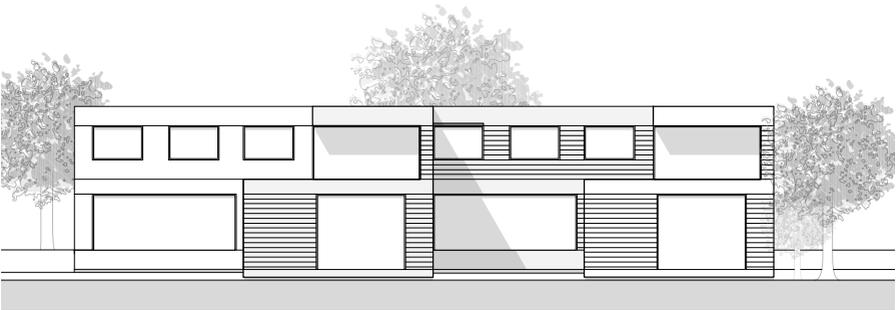
Grundriss Untergeschoss



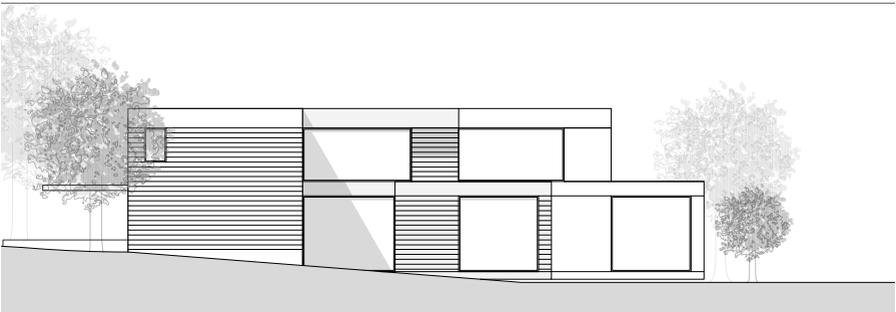
Schnitt B-B



Innenraumperspektive



Südansicht



Westansicht

## Baubeschrieb

### Allgemein

Die Erstellung der Häuser mit Ateliers wird in Minergie-P Standard geplant. Die Häuser werden komplett separat erschlossen und funktionieren unabhängig von einander. Der Baubeschrieb ist auf die wesentlichen Punkte reduziert.

### Tragstruktur

Kellerwände, Bodenplatten, Geschossdecken und Dach in Stahlbeton

Tragendes Mauerwerk in Backstein oder Stahlbeton gemäss Vorschriften Erdbebensicherheit

### Fassade / Öffnungen

Vorgestellte und hinterlüftete Fassade mit feiner horizontaler Schichtung

Fenster und Verglasung gemäss Vorschriften der Minergie-P.

### Oberflächen

Holz-Parkettböden in den Wohnräumen, keramischer Bodenbelag in den Nasszellen, Zementüberzug im gesamten Untergeschoss

Innenwände Erd- und Obergeschosse mit Weissputz glatt, gestrichen

Apparatewände in Nasszellen mit Keramikplatten

Innenwände Untergeschosse in Kalksandstein, Industriesicht

### Haustechnik

Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe. Wärmeverteilung erfolgt mit Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen Wohnräumen. Komfortlüftung mit Lüftungsgerät.

Aussenliegende Stoffmarkiesen für den sommerlichen Wärmeschutz

### Ausbaustandard

Einfach und funktional gehaltener Innenausbau mit zeitgemässen Geräten und Apparaten

### Garten und Umgebung

Humusierung und Bepflanzung der Grünflächen, Bäume und Sträucher der örtlichen Flora angepasst

Zufahrtsweg / Vorplatz mit Hartbelag z.B. Asphalt

Sitzplätze mit Chaussierung (Netstalerkies), Terrassen mit Holzrosten

## Kosten

### Kostenvoranschlag

Der von der Werkteam Architekten AG 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  $\pm 10\%$ , beinhalten den bereits genehmigten Projektierungskredit von 220'000 Franken und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten / Rückbau	CHF	25'500.-
BKP 2	Gebäude	CHF	2'144'500.-
BKP 4	Umgebung	CHF	73'000.-
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	32'000.-
	Reserve und Rundung	CHF	25'000.-
<b>Total zu bewilligender Ausführungskredit</b>		<b>CHF</b>	<b>2'300'000.-</b>

Auf die beiden Pfarrhäuser teilt sich der Ausführungskredit wie folgt auf:

Pfarrhaus Ost	CHF	935'000.-
Pfarrbüro / Atelier Ost	CHF	215'000.-
Pfarrhaus West	CHF	935'000.-
Pfarrbüro / Atelier West	CHF	215'000.-

### Finanzierung

Aufgrund der von der Kirchenpflege erarbeiteten Finanzplanung für die kommenden Jahre kann festgestellt werden, dass sich die geplanten Pfarrhäuser an der Unterbühlenstrasse nach heutiger Beurteilung ohne Fremdkapital realisieren lassen. Für die Ausführung ist geplant, mit sämtlichen am Bau beteiligten Unternehmen Einzel-Leistungsverträge zu vereinbaren. Für die entsprechenden Arbeitsvergaben gelten die Richtlinien der Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO).

## In Kürze

Die Kirchenpflege beantragt die Bewilligung des Ausführungskredits für die Realisation von zwei neuen Pfarrhäusern an der Unterbühlenstrasse in Niederuster.

### Welches sind die Projektabsichten der Kirchenpflege?

Auf der gemeindeeigenen Parzelle C3055 an der Unterbühlenstrasse sind an Stelle des heutigen Pfarrhauses zwei neue 5½-Zimmer-Häuser mit je einem Atelier für die Pfarrpersonen in Minergie-P Ausführung geplant.

### Warum plant die Kirchenpflege zwei Häuser?

Mit dem Rückbau des heutigen Einfamilienhauses und der Realisierung der beiden neuen 5½-Zimmer-Häuser wird das Grundstück, den heutigen Bauvorschriften entsprechend, besser ausgenutzt und erfährt einen beträchtlichen Mehrwert.

### Warum wird das bestehende Einfamilienhaus abgebrochen und nicht saniert?

Eine umfassende Sanierung des Hauses hätte Kosten von ca. CHF 500'000 zur Folge (eine Variante der Machbarkeitsstudie der Jansen Architekten AG). Gleichzeitig bliebe das Grundstück weitgehend ungenutzt. Der Unterhalt und die Nebenkosten wären weiterhin hoch.

### Warum wird nicht, wie ursprünglich geplant, eines der beiden Häuser verkauft?

Die Vorgehensstrategie der Kirchenpflege musste überdacht werden, da die Kirchgemeinde zurzeit über vier Pfarrhäuser verfügt, aber 500 Pfarrstellenprozente mit sechs Pfarrpersonen besetzt hat. Dementsprechend fehlt es an verfügbarem Wohnraum.

### Warum wird für die Pfarrpersonen der Kirchgemeinde Wohnraum zur Verfügung gestellt?

Für Pfarrpersonen der evang.-ref. Kirchgemeinden des Kantons Zürich besteht nach Art. 122 der Kirchenordnung die Wohnsitzpflicht. Die Kirchgemeinde stellt Pfarrerinnen und Pfarrern, die in dieser Kirchgemeinde auf ein Stellenpensum von mindestens 50% gewählt sind, ein Pfarrhaus oder eine Pfarrwohnung zur Verfügung (Art. 247 Kirchenordnung).

### Wie gedenkt die Kirchenpflege die beiden geplanten Häuser zu finanzieren?

Der Finanzplan der Kirchgemeinde zeigt, dass sich die geplanten Pfarrhäuser an der Unterbühlenstrasse ohne Fremdkapital finanzieren lassen. Eine Investition an dieser Lage ist lohnend und langfristig.

## Abstimmungsempfehlung

Die reformierte Kirchenpflege und die Rechnungsprüfungskommission (RPK) empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einstimmig, der Vorlage zuzustimmen.