



## **Weisung zuhanden der Urnenabstimmung vom 30. März 2014**

An die Stimmberechtigten der Römisch-katholischen Kirchgemeinde Birmensdorf (umfassend die Gemeinden Aesch, Birmensdorf und Uitikon)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kirchenpflege der Römisch-katholischen Kirchgemeinde unterbreitet Ihnen den nachstehenden

**Antrag betreffend  
Sanierung und energetische Massnahmen der  
Kirche St. Michael in Uitikon  
und Bewilligung des erforderlichen Kredites von  
brutto CHF 2'596'000 (inkl. MWST)**



## **Bericht / Ausgangslage**

Die katholische Kirche St. Michael in Uitikon gehört zur Röm.-kath. Kirchgemeinde Birmensdorf und wurde anfangs der 70er Jahre zusammen mit dem angrenzenden Pfarrhaus gebaut. Seither wurden Ende der 80er Jahre eine Luft/Wasser-Wärmepumpe eingebaut, 1991 eine Überdeckung der Aussentreppe beim Pfarrhaus erstellt und im Jahr 2008 der Schallschutz des Glockenturms verbessert. Im Übrigen wurden nur geringfügige Unterhaltsarbeiten an den Gebäuden vorgenommen. Nun sind dringliche Massnahmen zur Werterhaltung erforderlich.

Die Wetterereignisse Ende 2011 und im Sommer 2012 haben Schwächen am Dach der Kirche St. Michael aufgezeigt, die zu massiven Wassereintritten im Kirchenraum geführt haben. Die getroffenen Notmassnahmen mit dem Dachdecker und dem begleitenden Architekten konnten eine notwendige Sanierung des Daches nur aufschieben.

Im Juni 2013 wurde dem Architekturbüro BKG der Auftrag erteilt, bis im Oktober 2013 eine umfassende Zustandsanalyse der Kirche St. Michael und des Pfarrhauses Uitikon auszuarbeiten. Aufgrund dieser Zustandsanalyse und der daraus resultierenden umfangreichen Sanierungsarbeiten wurde eine Baukommission einberufen, welche eine Prioritätenliste erstellte. Als dringend wird die Sanierung der Kirche eingestuft. In einem zweiten Schritt und zu einem späteren Zeitpunkt soll auch die Sanierung des Pfarrhauses behandelt werden.



## **Sanierungsprojekt**

### **Kirchendach**

*(Kostenvoranschlag CHF 611'000)*

Das Kirchendach ist als Faltdach aus Holz konstruiert und wurde 1970 mit Eternit-Schindeln eingedeckt. Durch die verschiedenen Wassereintritte im Dach ist die Konstruktion negativ beeinflusst worden. Die Statik und die Erdbebensicherheit sind jedoch gewährleistet. Die Dachneigung ist nach heutigen Erkenntnissen zu gering für eine Eterniteindeckung, was deutlich am Moosbewuchs zu erkennen ist. Die Rinnenauskleidungen sind zu wenig hoch unter die Dacheindeckung gezogen. Auch die Notüberläufe sind zu hoch angeordnet.

Die Eternit-Dacheindeckung muss komplett entfernt und fachgerecht entsorgt werden. Ein Notdach während dieser Zeit ist unabdingbar. Das neue Dach wird nachisoliert und mit Blech eingedeckt. Die Rinnenheizung wird entfernt.

## **Flachdach**

*(Kostenvoranschlag CHF 115'000)*

Die beküsten Flachdächer über dem Eingang zur Kirche weisen verstopfte Einläufe und intensiven Bewuchs durch Pflanzen und Moose auf. Die Oblichter sind teilweise zerstört. Die Abdichtungen sind im Laufe der Zeit spröde geworden.

Das Flachdach wird erneuert und wärmetechnisch verbessert. Die Oblichter werden ersetzt. Es wird ein neuer Dachausstieg aus der Sakristei erstellt als Zugang zur Lüftungszentrale.

## **Kirchturm**

*(Kostenvoranschlag CHF 119'000)*

Die Bewehrung im Kirchturm liegt zu nahe an der Oberfläche, dadurch sind bereits Abplatzungen und Ausblühungen entstanden. Der Glockenstuhl ist in gutem Zustand und die Glocken sind neu fixiert worden. Die Klöppel weisen jedoch keine Absturzsicherung auf. Die Tragstruktur des Kirchturmes ist schadensanfällig.

Es wird eine fachgerechte Betonsanierung mit einer anschliessenden flexiblen Beschichtung vorgenommen.

## **Kirche innen**

*(Kostenvoranschlag CHF 282'000)*

Im Innern der Kirche sind an den Wänden Schäden, verursacht durch die Wassereintritte, sichtbar. Verfärbungen am Verputz und das Lösen einzelner Untersichtsschalungen sind die Folgen. Die inneren Verfärbungen, die durch die Kältebrücken entstanden sind, lassen sich nur durch eine komplette, wärmetechnische Sanierung eliminieren. Die raumhohen Holz-Fenster sind stark verwittert, teils sind die Scheiben gesprungen. Die Schwellenhöhen sind nach heutigen Normen zu niedrig, resp. die daraus resultierende Abklebung zu wenig hoch. Das Drahtglasoblichtband hinter dem Altar ist gesprungen und undicht.

Die Risse werden ausgefugt und alle Oberflächen saniert. Alle Fenster in der Kirche werden durch Holz-Metall-Fenster ersetzt.

## **Umgebung und Fassaden**

### Umgebung und Werkleitungen (Kostenvoranschlag CHF 149'000)

Die Umgebungsmauern weisen Risse und Ausblühungen auf. Innenseitig wurden einige Mauern mit einer weissen Beschichtung versehen, die aussen durch eine unsachgemässe Abklebung ein hässliches Bild zeigt. Die Absturzhöhen sind teilweise massiv überschritten. Die äusseren Bodenbeläge zeigen die üblichen Spuren der Zeit. Die Sockelbereiche und die Sockel unter den Fenstern sind nicht richtig konstruiert und die Geröllpackungen sind teils überwachsen.

Die Sockelanschlüsse und die Übergänge vom Erdgeschoss zum Terrain werden erneuert. Die Umgebungsmauern welche an die Kirche angrenzen, sollen saniert und teils mit Geländern gesichert werden.

Die externe Wasserzuleitung stammt aus dem Jahre 2004. Die Verteilungen im Gebäude sind noch immer im Originalzustand. Die Abwasserleitungen sind in akzeptablem Zustand. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind aus Stahl gefertigt und haben eher hohe Durchmesser.

Mit einer TV-Untersuchung soll der Sanierungsumfang geklärt werden.

### Fassaden

#### (Kostenvoranschlag CHF 244'000)

Die Fassaden sind stark verschmutzt. Der Verputz führt direkt ins Erdreich, dadurch sind Moosbildungen und Feuchtschäden entstanden. Verschiedene Kittfugen an den Fassaden sind gerissen und spröde.

Die Fassaden werden mit einer Dämmstärke von 80mm isoliert und neu gestrichen.

## **Haustechnische Anlagen**

### (Kostenvoranschlag CHF 429'000)

#### Beschallungsanlage

Die Beschallungsanlage ist technisch veraltet und die Anordnung der Lautsprecher ist nicht ideal.

Die Beschallungsanlage wird ersetzt.

### Heizung

Der Heizkessel stammt aus dem Jahre 1990; die Feuerung wurde 2002 ersetzt und ist in gutem Zustand. Das Heizöl wird in einem Stahltank gelagert, welcher regelmässig gewartet wird. Die Heizkörper sind in gutem Zustand, haben jedoch keine Thermostat-Ventile.

Eine Erneuerung der Heizung drängt sich im Moment nicht auf.

### Lüftung

Die Lüftungszentrale befindet sich im 1. Obergeschoss und ist nur über eine Anstellleiter und das Flachdach zugänglich. Der Monobloc für die Kirche und den Saal entspricht nicht mehr den heute geltenden Normen. Dies ist mutmasslich auch auf die schlechte Zugänglichkeit zurück zu führen. Die Luftverteilung ist stark verschmutzt, Dämmungen fehlen und die Armaturen sind defekt oder nicht mehr vorhanden.

Die Lüftungsanlage muss ersetzt, kann aber am bisherigen Standort belassen werden. Die Luftfassungen müssen vergrössert werden, damit die Zugserscheinungen in der Kirche eliminiert werden können.

### Elektroinstallationen

Die elektrische Hauptverteilung für den ganzen Gebäudekomplex befindet sich im Untergeschoss des Pfarrhauses. Die Unterverteilung für die Kirche ist veraltet. Auch die Notlichtanlage entspricht nicht mehr den gesetzlichen Bestimmungen. Die Beleuchtung in der Kirche ist schwer zugänglich, stromintensiv und lässt keine Regulierung zu. Ein Blitzschutz ist vorhanden. Die heutigen Normen verlangen jedoch ein dichteres Ableitnetz sowie das Anhängen von allen metallischen Elementen.

Der Blitzschutz wird saniert. Die elektrische Unterverteilung sowie alle Abdeckungen, Schalter usw. müssen allein schon aus Sicherheitsgründen erneuert werden. Für die normale Beleuchtung und die Notbeleuchtung ist ein energiesparendes Konzept erarbeitet worden.

### **Nebenkosten**

*(Kostenvoranschlag CHF 45'000)*

Bewilligungen, Versicherungen, Bauherrenbegleitung und Kopien etc.

## **Honorare**

*(Kostenvoranschlag CHF 504'000)*

Architekten und Planungsgruppe

## **Vorleistungen / Reserve**

*(Kostenvoranschlag CHF 98'000)*

An der Kirchgemeindeversammlung vom 22.11.2012 ist ein Kredit von CHF 800'000 für die Dachsanierung gesprochen worden. Es hat sich nachträglich herausgestellt, dass ein weit höherer Sanierungsbedarf vorhanden ist, weshalb die Arbeiten noch nicht in Angriff genommen wurden. Allerdings sind für die Planung Kosten von rund Fr. 70'000 angefallen.

## **Pfarrhaus**

Das Pfarrhaus ist heute, trotz Dringlichkeit, nicht Gegenstand dieses Antrages und wird voraussichtlich, je nach Finanzlage, in rund fünf Jahren thematisiert. Gemäss Kostenschätzung der Firma BKG wird sich der Sanierungsaufwand für das Pfarrhaus auf ca. CHF 1'000'000 belaufen.

## **Kostenvoranschlag für Kirchensanierung**

Am 17. Dezember 2013 erhielt die Kirchenpflege vom Architekturbüro den erarbeiteten Kostenvoranschlag. Sämtliche Punkte wurden in der Baukommission hinsichtlich Notwendigkeit und Dringlichkeit geprüft und der Kostenvoranschlag entsprechend korrigiert und angepasst.

	<b>Kosten inkl. MWST</b>	
Sanierung des Kirchendaches mit Oblichtern	CHF	611'000
Sanierung des Flachdaches	CHF	115'000
Sanierung des Kirchturms	CHF	119'000
Innere Sanierung der Kirche	CHF	282'000
Sanierung der Umgebung	CHF	149'000
Sanierung der Fassade	CHF	244'000
Sanierung der haustechnischen Anlagen	CHF	429'000
Nebenkosten	CHF	45'000
Honorare	CHF	504'000
Vorleistungen und Reserve	CHF	98'000
<b>Total Baukosten +/-10%</b>	<b>CHF</b>	<b>2'596'000</b>

## **Subvention**

Die Röm.-kath. Körperschaft des Kantons Zürich richtet gemäss §4 des Baubeitragsreglementes Subventionen aus an die Kosten von grösseren Renovationen von Kirchen und Pfarreizentren. Ein entsprechendes Gesuch hat die Kirchenpflege eingereicht. Es darf mit einem Beitrag von ca. 3% gerechnet werden.

## **Finanzierung und Folgekosten**

Die Baukosten von CHF 2'596'000 können nicht aus eigenen Mittel der Kirchgemeinde erbracht werden. Eine Fremdfinanzierung von rund CHF 2'100'000 wird notwendig werden.

Gestützt auf die Bestimmungen des Kantons über den Gemeindehaushalt sind die Kapitalfolgekosten durch Abschreibung mit 10% der Nettoinvestition anzunehmen. Für die Verzinsung des Fremdkapitals rechnet die Kirchenpflege mit 1%. Basierend auf den vorliegenden Zahlen wird für die nächsten 10 Jahre mit einer durchschnittlichen jährlichen Belastung der laufenden Rechnung von rund CHF 185'000 gerechnet. Dies entspricht 1.4 Steuerprozenten bei einem aktuellen 100%igen Steuerertrag von CHF 12'800'000. Als Folge der degressiven Abschreibungen ergibt sich für die ersten Jahre eine höhere Belastung, so dass in diesen Jahren entsprechende Haushaltdefizite zu erwarten sind. Eine mögliche Erhöhung des Steuerfusses zwischen 1 und 2% kann nicht ausgeschlossen werden.

## **Terminprogramm**

Mit den Bauarbeiten soll sofort nach Rechtskraft begonnen werden. Mitte November 2014 wird die Sanierung abgeschlossen sein. Anlässlich von zwei Probegottesdiensten können dann die neuen technischen Einrichtungen getestet und eingestellt werden, so dass die sanierte Kirche am 1. Advent 2014 der Pfarrei wieder vollumfänglich zur Verfügung stehen wird.

## **Antrag**

Die Sanierungsmassnahmen an der Kirche sind dringend nötig. Die Kirchenpflege beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, das Projekt und den beantragten Kredit für die Sanierung und die energetischen Massnahmen an der Kirche St. Michael in Uitikon, zu bewilligen.

Birmensdorf, 23. Januar 2014

### **Im Namen der Röm.-kath. Kirchenpflege**

Der Präsident: sig. Bruno Frigerio  
Der Gutsverwalter: sig. Patric Brühlmann

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission der Röm.-kath. Kirchgemeinde Birmensdorf hat den Antrag der Kirchenpflege betreffend Sanierung und energetischen Massnahmen an der Kirche St. Michael in Uitikon geprüft.

Sie empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag der Kirchenpflege zuzustimmen und den erforderlichen Kredit von brutto CHF 2'596'000 (inkl. MWST) zu bewilligen.

Gleichzeitig weist die Rechnungsprüfungskommission darauf hin, dass der Steuerfuss im Zusammenhang mit den Investitionen für die Kirche und später für das Pfarrhaus unter Umständen und je nach Finanzlage um 1-2 Prozente angehoben werden muss.

Uitikon, 28. Januar 2014

### **Im Namen der Rechnungsprüfungskommission der Röm.-kath. Kirchgemeinde Birmensdorf**

Der Präsident: sig. Bruno Hüppi