

Weisung zuhanden der Urnenabstimmung vom 19.05.2019

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 Birmensdorf unterbreitet Ihnen den nachstehenden

Antrag betreffend Kreditbewilligung von brutto CHF 1'450'000 (inkl. MwSt.) für die Sanierung und Umbau des Pfarrhauses St. Michael in Uitikon



Ausgangslage

Die Kirche und das Pfarrhaus St. Michael in Uitikon stammen aus dem Jahre 1970 und sind im kommunalen Inventar schützenswerter Bauten eingetragen.

Die Kirche St. Michael wurde im Jahre 2014 umfassend saniert und ein neues Kirchendach erstellt. Vorangestellt war im Winter 2013 eine Zustandsanalyse mit Kostenvoranschlag, welcher sowohl die Sanierung der Kirche wie auch des Pfarrhauses beinhaltete. Aus Kostengründen und der höheren Dringlichkeit (Wassereintritte) wurde die Sanierung etappiert und das Pfarrhaus zurückgestellt.

Mit dem Auszug des Pfarrleiterehepaares im Sommer 2018 entstand nun die Möglichkeit, das Pfarrhaus nicht nur aussen zu sanieren, sondern die künftigen Bedürfnisse der Pfarrei zu überdenken und die Möglichkeiten des Pfarrhauses zu studieren. BKG Architekten wurde mit dem Auftrag betraut, die gestalterischen Möglichkeiten für das Pfarrhaus zu evaluieren und die Kirchenpflege stellte die Varianten in der Kirchgemeindeversammlung vom 22.11.2018 vor.

Sanierungsprojekt

Als Grundlage für das Sanierungsprojekt diente der Kostenvoranschlag vom Januar 2014. Der darin enthaltene Sanierungsumfang hat sich in den letzten vier Jahren nicht verändert. Zusätzliche Schäden oder ein erweiterter Sanierungsumfang sind nicht aufgetreten.

Die Kirchenpflege entschied zusammen mit der Stiftung und der Gemeindeleitung, dass die Variante mit dem Einbau einer Kleinwohnung im Erdgeschoss den künftigen Bedürfnissen der Pfarrei am nächsten kommen würde. Die grosse Wohnung umfasst auch nach der Sanierung noch 5 Zimmer, die kleine Wohnung mit 2 1/2 Zimmern würde im Erdgeschoss abgetrennt und die bestehende Situation (2 getrennte Eingänge, getrennte Aussenbereiche) ist nahezu ideal. Die grosse Wohnung könnte damit, unter Einhaltung sämtlicher Auflagen für das Pfarrhaus, vermietet und ein Teil der Kosten damit amortisiert werden. Die kleine Wohnung bleibt als Gästewohnung für Gäste der Pfarrei erhalten.

Parallel zu diesen sinnvollen Umbauarbeiten werden die bereits evaluierten Sanierungsmassnahmen am Pfarrhaus in Angriff genommen. Diese umfassen im Wesentlichen folgende Punkte:

Fassade, Fenster und Türen

(Kostenvoranschlag CHF 158'000.-)

Die Fassade des Pfarrhauses darf, wie schon 2014 die Kirche, aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten nicht mit einer zusätzlichen Aussenwärmedämmung versehen werden. Deshalb wird die Fassade gereinigt, neu verputzt und gestrichen, sodass Kirche und Pfarrhaus wieder denselben architektonischen Eindruck erhalten. Die Renovationsfenster aus Kunststoff sind leider nicht fachgerecht ausgeführt worden und die Eckfenster sind bereits wieder undicht. Neu werden (analog zum Pfarreizentrum) Holz-Metallfenster eingebaut, sodass der

künftige Unterhalt der Fassade auf ein Minimum reduziert werden kann. Sämtliche Eingangstüren werden ebenfalls ersetzt. Zudem wird das Schliesssystem für zwei separate Wohnungen aktualisiert.

Flachdach

(Kostenvoranschlag CHF 105'000.-)

Das bekümmerte Flachdach über dem Pfarrhaus weist verstopfte Einläufe und teils intensiven Bewuchs durch Pflanzen und Moose aus. Die Abdichtung ist im Laufe der Zeit spröde geworden.

Das Flachdach wird erneuert und wärmetechnisch verbessert. Die Denkmalpflege untersagt, wie schon beim Flachdach der Kirche, das Aufstellen einer Photovoltaik-Anlage. Die Anforderung nach erneuerbaren Energien wird anderweitig umgesetzt (Heizung). Die Dachfläche wird analog dem Flachdach der Kirche mit extensiver Begrünung ausgeführt.

Innere Sanierung grosse Wohnung

(Kostenvoranschlag CHF 148'000.-)

Die inneren Oberflächen werden nach dem Auszug maschinell gereinigt, die Wände neu gestrichen und die teils dunklen Holztafelungen weiss gestrichen. Die Zimmertüren werden aufgefrischt. Zwei Nasszellen (WC) wurden bereits früher saniert. Die aus der Erstellungszeit stammende Dusche im Gartengeschoss und das Bad im Erdgeschoss werden im gleichen Stil wie die sanierten WC's ersetzt. Im Schlafzimmer / Büro im Gartengeschoss wird der neue Fallstrang vom Erdgeschoss soweit vorbereitet, dass im Bedarfsfall ein separates WC eingefügt werden könnte.

Die Küche im Gartengeschoss ist ersetzt und bedarf keiner Sanierungsmassnahmen. Der Teppichbelag im Erdgeschoss und auf der Treppe wird durch einen Parkettboden ersetzt und in den Zimmern werden die nicht mehr benutzten Lavabos entfernt.

Einbau kleine Wohnung

(Kostenvoranschlag CHF 111'000.-)

Im Erdgeschoss wird eine Kleinwohnung abgetrennt. Diese ist direkt von aussen zugänglich und bietet für eine Person Platz. Die Wohnung bietet einen Wohnraum mit offener Kleinküche, einen breiten Korridor, der auch als Arbeitsbereich genutzt werden kann und ein angrenzendes Schlafzimmer. Die dazugehörige Nasszelle (Dusche/WC) wird inkl. Waschturm ausgerüstet.

Die Oberflächen, Apparate und Einrichtungen werden analog der grossen Wohnung gehalten, damit der Unterhalt vereinfacht werden kann.

Sanierung Gebäudetechnik

(Kostenvoranschlag CHF 458'500.-)

Heizung:

Die Heizung versorgt das Pfarrhaus sowie auch das Kirchenzentrum mit Wärme. Der Heizkessel stammt aus dem Jahre 1990, die Feuerung wurde 2002 ersetzt und das Heizöl wird in einem Stahltank gelagert. Daneben befindet sich eine Wärmepumpe mit Aussenanlage, die aber seit Jahren defekt ist. Die Sanierung der Heizanlage drängt sich auf, da nach einer Sanierung mindestens 20% des Energiebedarfes durch erneuerbare Energien abgedeckt werden muss. Die Ölheizung wird erneuert und die Wärmepumpe wird ersetzt. Dazu werden ebenfalls alle aussenliegenden Geräte abgebaut und die neuen Aggregate werden in der Heizung und im angrenzenden Trocknungsraum ideal platziert. Im ganzen Pfarrhaus wurden verschiedene Heizkörpertypen eingebaut, die nun teilweise ersetzt werden.

Sanitär:

Die Sanitärverteilung stammt aus der Erstellungszeit und wird ersetzt. Ebenfalls werden die Rohrleitungen überprüft und bei Notwendigkeit ausgetauscht. Die Sanierung der Kanalisation wurde bei der Sanierung der Kirche nur im Bereich der Schnittstellen saniert, die Restsanierung drängt sich nun auf.

Elektro:

Die elektrische Erschliessung mit dem Hausanschlusskasten ist von 1970 und auch die Elektro-Hauptverteilung, welche das Pfarrhaus sowie das gesamte Kirchzentrum speist, ist sehr alt. Die Installationen entsprechen in diversen Punkten nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und der gültigen Normen.

Die Einspeisung EKZ wie auch die Elektro-Hauptverteilung werden ersetzt.

Im Bereich der neuen Einliegerwohnung im Obergeschoss wird eine neue Elektro-Unterverteilung erstellt. Die restlichen Bereiche werden wie bis anhin in die Hauptverteilung im Untergeschoss integriert.

Im gesamten Pfarrhaus werden alle Leitungen und Apparate ersetzt und den neuen Grundrissen / Nutzung angepasst.

Sanierung Umgebung

(Kostenvoranschlag CHF 110'000.-)

Die bestehende Umgebung ist von grossen Bepflanzungen, die teils krank sind oder eine ungepflegte Erscheinung aufweisen, geprägt. Die Fassade muss frei gelegt werden, damit sie eine genügende Besonnung erhält, um nach Regenfällen auch wieder trocknen zu können. Die gesamte Umgebung hat sich gesetzt und es ergaben sich teils grosse Stolperfallen. Wege, Zugänge und Sitzplätze werden erneuert, die Bepflanzung wird teils ersetzt und instand gestellt.

Honorare und Nebenkosten

(Kostenvoranschlag CHF 304'000.-)

Das Bauprojekt konnte ohne Planungsteam erarbeitet werden, da sich die technischen Massnahmen gegenüber dem ursprünglichen Sanierungsvorschlag 2014 nur leicht verändert haben. Für die Ausführungsphase sind die Fachplaner der Gebäudetechnik involviert. Die Nebenkosten beinhalten Gebühren, Bewilligungen und Versicherungen.

Reserve für Unvorhergesehenes

(Kostenvoranschlag CHF 55'500.-)

Die bauliche Reserve für Unvorhergesehenes wird mit 5% der Baukosten veranschlagt.

Kostenvoranschlag Sanierung Pfarrhaus

Der ursprüngliche Kostenvoranschlag vom Januar 2014 wurde überprüft und die Anpassungen aufgrund von geänderten Vorschriften oder Sanierungserweiterung wurden entsprechend berücksichtigt.

	CHF inkl. MwSt.
Sanierung Fassade und Fenster	158'000.-
Sanierung Flachdach	105'000.-
Innere Sanierung grosse Wohnung	148'000.-
Einbau kleine Wohnung	111'000.-
Sanierung Gebäudetechnik	458'500.-
Sanierung Umgebung	110'000.-
Honorare und Nebenkosten	304'000.-
Reserve für Unvorhergesehenes	55'500.-
Total gebundene Ausgaben	1'450'000.-

Bei der Planung und anschliessenden Realisation hat die Kirchenpflege jederzeit ein besonderes Augenmerk darauf, dass der Umbau so kostenverträglich und nutzenorientiert wie möglich durchgeführt wird.

Subventionen

Bei Wohnungssanierungen besteht kein Anspruch auf Subventionen von Seiten Synodalrat.

Finanzierung

Die Sanierung des Pfarrhauses geht zu Lasten der Investitionsrechnung. Gemäss Stand Februar 2019 geht die Kirchenpflege davon aus, dass für die Finanzierung des Vorhabens ein Darlehen in der Höhe von maximal CHF 800'000 aufgenommen werden muss. Das heisst CHF 650'000 können aus eigenen Mitteln finanziert werden. Die Gewährung des Darlehens wurde von Seiten der Bank (ZKB) in Aussicht gestellt. Eine Erhöhung des Steuerfusses ist für die Finanzierung dieses Projektes nicht notwendig. Dieser verbleibt bei den aktuell festgesetzten 11%.

Folgekosten

Die Investitionen werden gemäss gesetzlichen Vorgaben über eine Laufzeit von 20 Jahren abgeschrieben.

Investition von CHF 1'450'000.-	In CHF
Zinsen für das Darlehen (Annahme 1.5%)	12'000
Abschreibungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre)	72'500
Total	84'500

Die ausgewiesenen Folgekosten entsprechen den maximalen Kosten des ersten Jahres und werden über die Zeit abnehmen, sobald ein Teil des Darlehens zurückgezahlt wird.

Terminprogramm

Nach der Rechtskraft der Urnenabstimmung kann das Baugesuch eingereicht werden. Nach dessen Bewilligung kann nach Absprache mit der Kirchenpflege mit den Sanierungsmassnahmen begonnen werden. Zuerst wird die innere Sanierung durchgeführt inkl. Fenster- und Türenersatz und Gebäudetechnik. Ab Frühjahr 2020 (sobald es die Temperaturen zulassen) wird die äussere Sanierung gemacht mit Fassade, Dach und Umgebung.

Antrag der Kirchenpflege

Die Sanierung des Pfarrhauses ist dringend und die Umbauarbeiten für die Grundrissoptimierung sind sehr sinnvoll und bieten sich an. Die Kirchenpflege beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den beantragten Kredit für die Sanierung und die Umbauten am Pfarrhaus St. Michael in Uitikon zu bewilligen.

Birmensdorf, 20.02.2019

Im Namen der Kirchenpflege der röm.-kath. Kirchengemeinde Birmensdorf

Die Präsidentin: sig. Stephanie Ehrensberger

Der Liegenschaftsverwalter: sig. André Wey

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Kreditantrag betreffend Sanierung und Umbau des Pfarrhauses St Michael Uetikon

Die Rechnungsprüfungskommission der röm.-kath. Kirchgemeinde Birmensdorf hat den Kreditantrag der Kirchenpflege betreffend Sanierung und Umbau des Pfarrhauses St. Michael in Uetikon geprüft.

Sie empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag der Kirchenpflege zuzustimmen und den erforderlichen Kredit von brutto CHF 1'450'000.- (inkl. MwSt.) zu bewilligen

Birmensdorf, 19.03.2019

Im Namen der Rechnungsprüfungskommission

Das Präsidium: sig. Walter Funk

Das Aktariat sig. Roman Bieri