

# KIRCHENPFLEGE

DER RÖMISCH-KATHOLISCHEN KIRCHGEMEINDE

WETZIKON GOSSAU SEEGRÄBEN

8 6 2 0 W E T Z I K O N



Weisung für die Kirchgemeindeversammlung  
vom Mittwoch, 29. November 2017, 20.00 Uhr  
im Pfarrezentrum Gossau

## **Baukredit für Teilsanierung Pfarrezentrum Heilig Geist Kempten**

## **ANTRAG**

Die römisch-katholische Kirchenpflege unterbreitet der Kirchgemeindeversammlung vom 29. November 2017 folgenden Antrag:

**Für die Teilsanierung am Pfarreizentrum Heilig Geist Kempten wird ein Baukredit von CHF 425'000.-- bewilligt.**

## **AUSGANGSLAGE**

### **Pfarreizentrum Heilig Geist Wetzikon-Kempten**

Das Pfarreizentrum Heilig Geist wurde vom Architekten Stefan Bitterli geplant. Es wurde in den Jahren 1991-1992 erstellt.

2014 wurden erste Sanierungsmassnahmen an der undichten Gebäudehülle durchgeführt. Das Gebäude präsentiert sich heute äusserlich nach wie vor in einem guten Zustand. Im Detail sind jedoch an verschiedenen Gebäudeteilen erhebliche Mängel festzustellen, welche die Bausubstanz gefährden. Das Blechdach über dem Saal, die Verglasung des Foyers und die Dachterrasse bei der Wohnung weisen undichte Stellen auf, die zu Schäden geführt haben.

Heizungs- und Lichtsteuerung müssen ersetzt werden, da sie ineffizient sind und die Software nicht mehr erneuert werden kann.

## **BESCHRIEB DER SANIERUNGSMASSNAHMEN**

### **Sanierung Foyer**

Die Dachverglasung im Foyer ist undicht. Der Unterlagsboden aus Anhydrit ist in der Folge aufgequollen, die Dämmung über die gesamte Fläche wurde durchfeuchtet und viele der keramischen Bodenplatten sind lose und gebrochen.

Die Dichtungen der Dachverglasung sind zu ersetzen. Der Anschluss der Verglasung an die Rinne muss mit einem zusätzlichen Blech abgedichtet werden. Der Unterlagsboden muss künstlich getrocknet werden. Da zu wenig Reserveplatten vorhanden sind, muss der ganze Plattenboden im Foyer ersetzt werden.

### **Sanierung Dach über Saal**

Die Dächer des Pfarreizentrums sind mit Falzdächern aus vorbewittertem Rheinzink eingedeckt. Aus heutiger Sicht ist die ausgeführte Konstruktion ungeeignet, da die Blechunterseite praktisch luftdicht eingeschlossen wird. In der Folge entsteht Korrosion (Weissrost). Die Dachfläche über dem Saal weist zahlreiche Löcher im Blech auf, die als Notmassnahme mit Dachpappe abgedichtet wurden. Die Dachhaut über dem Saal muss ersetzt werden. Neu wird ein Blechdach aus Chromstahl erstellt. Gleichzeitig wird auch die Wärmedämmung verbessert.

### **Sanierung Dachterrasse**

Die Flachdachabdichtung der Dachterrasse zwischen Wohnung und Saaltrakt ist undicht. Das Wasser dringt in die darunterliegenden Räume und beschädigt den Verputz an Wand und Decke. Da es schwierig und aufwendig ist, die undichten Stellen in einer Dachabdichtung zu lokalisieren, wird die Flachdachabdichtung der ganzen Dachterrasse ersetzt. Eine zusätzliche Wärmedämmung ist hier nicht möglich, da die Schwellenhöhe der Terrassenausgangtüren gegeben ist. Durch die Verwendung einer PUR-Dämmung wird der Dämmwert leicht verbessert.

### **Diverse Reparaturarbeiten**

Diese umfassen Reparaturen am Bühnenboden und an verschiedenen Storen sowie den Ersatz des Garagentorantriebs.

### **Lichtsteuerung**

Die Gebäudesteuerung für Licht ist veraltet. Es sind keine Up-Dates mehr erhältlich. Es gibt keine Anleitung zur Anlage und die Einstellungen können nicht verändert werden. Bei einer Störung oder dem Totalausfall der Anlage ist kein Support vorhanden.

Um dieser unangenehmen Situation vorzubeugen, ist der Ersatz der Anlage vorgesehen.

### **Heizungssteuerung**

Die Heizung eines Teils der Liegenschaft lässt sich nicht mehr steuern, da die entsprechenden Bedienungseinheiten seit mehreren Jahren defekt sind. Aufgrund des Anlagealters ist eine Reparatur nicht möglich, da die Komponenten nicht mehr erhältlich sind. Bei Ersatz der Steuerung müssen auch die anzusteuern Pumpen, Stellantriebe sowie Bodenheizungs- und Heizkörperventile ersetzt werden. Durch diese Massnahmen sind Einsparungen im Energieverbrauch zu erwarten.

Es ist ein Ersatz der Heizungssteuerung sowie der von ihr angesteuerten Komponenten vorgesehen.

## **KOSTENZUSAMMENSTELLUNG SANIERUNGSMASSNAHMEN**

Foyer	105'000
Dach über Saal	150'000
Dachterrasse	60'000
Diverse Reparaturarbeiten	30'000
Ersatz Lichtsteuerung	30'000
Ersatz Heizungssteuerung	50'000

**TOTAL BAUKREDIT TEILSANIERUNG 425'000**

Preisstand September 2017, in CHF, inkl. MWST

## FOLGEKOSTENAUSWEIS

Wir haben das Vorhaben mit dem Synodalrat abgestimmt und das Gesuch für den Baukostenbeitrag eingereicht. Für unsere Kirchgemeinde mit einem Steuerfuss von 14% bewegt sich dieser Beitrag gemäss Baubeitragsreglement der römisch-katholischen Körperschaft des Kantons Zürich in der Grössenordnung von 14% (+/- 60'000 CHF).

Als relativ finanzschwache Kirchgemeinde kommen wir in den Genuss des Normaufwandausgleichs. Gemäss Finanzreglement Art. 46 u. 48 werden Kapitalkosten für die Berechnung des Normaufwandausgleichs zu anerkannten Istwerten angerechnet. Die Kapitalkosten umfassen folgende Teile der Laufenden Rechnung: a. Kapitaldienst, b. ordentliche Abschreibungen. Mit dem Normaufwandausgleich wird die Gesamtrechnung unserer Kirchgemeinde in den nächsten Jahren um die Kapitalkosten dieser Investition entlastet.

### Finanzielle Auswirkungen – in 1000 CHF

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Investitionsbetrag</b> <sup>1</sup>	425				
Restwert per 31. Dez.	382	344	306	275	248
<b>Folgekosten</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Abschreibungen 10%	43	35	31	27	25
Kapitalkosten 1 %	4	3.5	3	3	2.5
<b>Total Folgekosten</b>	<b>47</b>	<b>38.5</b>	<b>34</b>	<b>30</b>	<b>27.5</b>

<sup>1</sup> ohne Beitrag des Synodalrates (+/- 60'000)

## SCHLUSSBEMERKUNG

Die Kirchenpflege ist überzeugt, dass der beantragte Baukredit für die Teilsanierungsarbeiten die weitere Nutzung des Pfarreizentrums Heilig Geist Kempten sichert.

### Römisch-katholische Kirchenpflege Wetzikon

Der Präsident



Guido Gmür

Die Aktuarin



Eva Baumann