



Weisung für die Versammlung der Kirchgemeinde Wetzikon-Gossau-Seegräben, vom Mittwoch, 21. Juni 2023, 20:00 Uhr im Pfarreizentrum Maria Krönung, 8625 Gossau

## **Baukredit für die Sanierung und energetische Effizienzsteigerung des Pfarrhauses St. Franziskus, Messikommerstrasse 14, 8620 Wetzikon**

### **Antrag**

Die römisch-katholische Kirchenpflege unterbreitet der Kirchgemeindeversammlung vom 21. Juni 2023 folgenden Antrag:

Für die Sanierung des Pfarrhauses St. Franziskus in Wetzikon wird ein Baukredit von CHF 1'727'500.00 bewilligt.

### **Ausgangslage**

Das katholische Pfarrhaus mit Saalkapelle in Wetzikon wurde in den Jahren 1892 - 1894 nach den Plänen des Architekten Hans Müller aus Rapperswil erstellt. Im Jahre 1893 am 13. August fand die Einweihung der Saalkapelle mit Pfarrhaus statt.

Aus der Saalkapelle wurde nach der Einweihung der Sankt-Franziskus-Kirche am 5. Oktober 1924 ein Pfarreisaal, der bis heute genutzt wird. Am Pfarrhaus wurden mehrmals Sanierungen vorgenommen, letztmals 2014. Die Arbeiten umfassten damals hauptsächlich die Renovation des Pfarreisaals und der Nebenräume im Erdgeschoss, den Einbau eines Treppenlifts und Behinderten-WCs sowie die Sanierung der Kanalisation.

Grundsätzlich präsentiert sich das Pfarrhaus in einem sanierungsbedürftigen Zustand. An mehreren Gebäudeteilen sind Mängel festzustellen, welche die Bausubstanz gefährden. Die energetische Effizienz entspricht nicht heutigen Standards. Die Elektroinstallation ist veraltet und muss komplett ersetzt werden. Ausserdem ist die Raumeinteilung der Obergeschosse nicht mehr zweckmässig. Von den drei Pfarrwohnungen verfügen nur zwei über eigene kleine Nasszellen, und es gibt nur eine Gemeinschaftsküche. Damit die Wohnungen in Zukunft einzeln vermietet werden können, ist eine gewisse Entflechtung der Räume notwendig.

Das Baubeitragsreglement der kantonalen Körperschaft sieht vor, ab 2024 nur noch energetische bauliche Massnahmen finanziell zu unterstützen. Aus diesem Grund sollten wichtige

Unterhaltmassnahmen im Aussenbereich, die nicht der Energieeffizienz dienen, noch 2023 beantragt werden.

## **Beschrieb der Sanierungsmassnahmen**

### Pfarrhaus St. Franziskus

Massnahmen zur energetischen Effizienzsteigerung:

Das Dach ist zur Zeit nicht isoliert und wird neu energetisch gedämmt und mit neuen Dachfenstern bestückt. Die bestehende Erdölheizung wird durch eine effiziente Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt. Der Erdöltank im UG wird zurückgebaut. Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage installiert und die produzierte Energie wird primär in die Hausanlage eingespiesen. Der Überschuss gelangt ins öffentliche Netz.

#### *Erdgeschoss:*

An den WC-Anlagen werden kleine Ausbesserungsarbeiten vorgenommen.

#### *Innenräume:*

Im 1. und 2. Obergeschoss werden die Raumaufteilungen und Installationen so verändert, dass jede der drei Pfarrwohnungen autonom betrieben werden kann. Dazu werden mehrere Wände entfernt oder neu gebaut, ausserdem erhält jede Wohnung eine eigene Nasszelle und Küche. Die Elektrohaupt-/Unterverteilung entspricht nicht mehr den heutigen Vorschriften resp. Anforderungen und muss vollständig erneuert werden.

Die Heizungsinstallation muss ebenfalls angepasst werden.

Der Dachboden muss saniert werden. Im Treppenhaus wird die Treppe saniert und neu gestrichen.

#### *Aussenbereich:*

Der Fassadenputz blättert an zahlreichen Stellen ab und muss saniert werden, die Dachuntersicht ist teilweise lose und beschädigt, sie wird ausgebessert und neu gestrichen.

Die Terrasse ist undicht und verursacht Wasserschäden in den Nebenräumen des Erdgeschosses. Sie muss komplett saniert werden inklusive Geländer und Dachrinne.

Der Treppenlift vor dem Eingang wird durch eine flache Rampe ergänzt, damit der Zugang für Personen mit Rollator gut möglich ist.

#### *Umgebung:*

Der Deckbelag der Zufahrt zur Messikommerstrasse ist in einem schlechten Zustand und wird ersetzt.

## **Kostenzusammenstellung**

### für die Sanierung des Pfarrhauses St. Franziskus und Umgebung

Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	CHF	32'500
Gebäude (BKP 2)	CHF	1'584'000
Umgebung (BKP 3)	CHF	68'000
Baunebenkosten (BKP 4)	CHF	43'000
<b>Total Sanierung inkl. MwSt</b>	<b>CHF</b>	<b>1'727'500</b>
<b>(Kostenvoranschlag vom 19.04.2023)</b>		

Mit der Projektierung der Sanierungsarbeiten wurde die Firma Aderno Baumanagement AG, Gossau ZH, mit dem Architekten Hans Stutz beauftragt. Von den im Budget 2023 enthaltenen Projektierungskosten von 50'000 CHF sind bis jetzt ca. 7'000 CHF aufgelaufen.

### Folgekostenausweis

Wir haben das Vorhaben mit dem Synodalrat abgestimmt und das Gesuch für den Baukostenbeitrag eingereicht. Laut Beitragsreglement sind Wohnungen in Pfarrhäusern nicht beitragsberechtigt.

Als relativ finanzschwache Kirchgemeinde kommen wir in den Genuss des Normaufwandausgleichs. Gemäss Finanzreglement Art. 46 und 48 werden Kapitalkosten für die Berechnung des Normaufwandausgleichs zu anerkannten Istwerten angerechnet. Die Kapitalkosten umfassen folgende Teile der laufenden Rechnung:

#### Finanzielle Auswirkungen – CHF 1000

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Investitionsbetrag</b>	1'728				
Restwert jeweils per 31.Dez.	1'642	1'555	1'469	1'382	1'296
<b>Folgekosten</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Abschreibungen 5%	86	86	86	86	86
Kapitalkosten 2%	33	31	29	28	26
Auswärtsmiete Pfarrwohnungen	3	3			
<b>Total Folgekosten</b>	<b>122</b>	<b>120</b>	<b>115</b>	<b>114</b>	<b>112</b>

Voraussichtlich keinen oder nur geringfügigen Baubeitrag des Synodalrates.

## Schlussbemerkung

Die Kirchenpflege ist überzeugt, dass mit dem beantragten Baukredit für die Sanierung des Pfarrhauses deren Nutzung für weitere 20 Jahre gesichert wird und mit den Massnahmen die energetische Effizienz gesteigert werden kann.

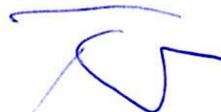
Kirchenpflege der römisch-katholischen Kirchgemeinde Wetzikon

Der Präsident



Martin Mohr

Der Aktuar



Frederik Schaller

Wetzikon, 18. Mai 2023