

Traktandum 1: Abnahme Budget Renovationskosten Pfarrhaus

Antrag und Weisung der Kirchenpflege betreffend Genehmigung der einmaligen Ausgabe zur Renovation des Pfarrhauses an der alten Landstrasse 36, Oberrieden.

Antrag

Genehmigung der Renovationskosten (Umbau und Sanierung) für das Pfarrhaus von CHF 250'000.00

über die Investitionsrechnung; exklusive Vorprojektkosten CHF 5'000.00 (genehmigt im Budget 2020 zulasten der Erfolgsrechnung). Mit der Ausführung und Vergabe wird die Kirchenpflege beauftragt.

Ausgangslage

Pfarrer Berthold Haerter hatte im Herbst 2019 die Möglichkeit, zusammen mit seiner Frau Antonia Lüthy Haerter das Elternhaus seiner Schweigereltern in Meilen zu übernehmen. Die Schwiegereltern zogen in eine altersgerechte Einliegerwohnung um und Familie Haerter konnte in die Hauptwohnung übernehmen. Trotz des Umzuges bleibt Berthold Haerter Pfarrer in Oberrieden. Die Kirchenpflege und der Kirchenrat der Evangelisch-reformierten Landeskirche des Kantons Zürich hat ihn von der Wohnsitzpflicht entbunden.

Zur Zeit benutzt Berthold Haerter noch seinen Arbeitsbereich im obersten Stockwerk des Pfarrhauses.

Vom Januar bis im September 2020 wurde das Pfarrhaus der Politische Gemeinde Oberrieden vermietet für eine in Not geratene Familie.

Die Kirchenpflege hat eine Kommission für die Erarbeitung von Nutzungsvorschlägen für das Pfarrhaus eingesetzt.

Nutzungsvarianten

Für die zukünftige Nutzung des Pfarrhauses sind verschiedenste **Kriterien** zu berücksichtigen:

- Mittel- bis langfristige Planung (wo steht die Kirchgemeinde in 5, 10 oder 15 Jahren?)
- Immobilienstrategie (Verkauf – Vermietung – Eigennutzung)
- Anstehende Unterhalts- und Renovationsarbeiten (z.B. Dachisolation, Sanitärbereich etc.; die letzte umfassende Renovation fand 1968 statt)
- Auflagen der Denkmalpflege (die Liegenschaft ist ein Schutzobjekt von regionaler Bedeutung)
- Pflicht der Kirchgemeinde, dem Pfarrer oder der Pfarrerin, die keine Pfarrwohnung bewohnen, Amtsräume zur Verfügung zu stellen
- Soziale Aspekte – Renditeaspekte
- umwelt- und energiepolitische Überlegungen
- finanzielle Situation unserer Kirchgemeinde
- Auflage Landeskirche zur Optimierung des Liegenschaftsbestandes

Die Kirchenpflege hat die Firma E. Messerli Partner AG beigezogen, welche die örtlichen und baulichen Gegebenheiten bestens kennt, um eine Objektanalyse zu erstellen (kurz- mittel- und langfristiger Unterhaltsbedarf), die Grundrisspläne mit Vermessung aufzunehmen usw.

In einer ersten Phase wurden auch die denkmalpflegerischen Aspekte abgeklärt, da die Liegenschaft als Schutzobjekt von regionaler Bedeutung gilt. Das Pfarrhaus gehört mit seinem mächtigen Satteldach in die grosse Familie des «Zürichseehauses» und ist ein Zeitzeuge. Es wurde 1702 als Schul- und Gemeindehaus gebaut und wird seit 1763 als Pfarrhaus genutzt. Das gesamte Kirchenareal wird durch die beiden Profanbauten, nämlich das Haus an der Kirchstrasse 7 (im Südosten) und das Pfarrhaus an der alten Landstrasse 36 (im Nordwesten), begrenzt. Es ist somit auch diesbezüglich von Bedeutung. Im Inneren ist von der alten Bausubstanz nicht mehr viel vorhanden.

Die Kirchenpflege hat sich aufgrund dieser Vorarbeiten und unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien für die Vermietung des Pfarrhauses zu einem marktüblichen Mietzins und gegen einen Verkauf des Hauses entschieden. Die Kirchgemeinde bleibt so auch langfristig flexibler in der Nutzung. Von der baulichen Konstruktion her sind das Pfarrhaus und der Sekretariatsanbau zudem eine Einheit.

Es wurde auch geprüft, ob das Pfarrhaus -allenfalls unter Ausbau des Dachgeschosses- in zwei oder drei Wohnungen unterteilt werden könnte (unter der Bedingung der Bewilligung durch die Denkmalpflege und der Baubehörde). Dies hätte zu einer ausserordentlich kostspieligen Sanierung in den Bereichen Sanitäreanlagen, Heizung, Elektroinstallation, Baumeister, Schreiner, Spengler, Dachdecker, Fassade etc. geführt. Die baulichen Voraussetzungen (vor allem auch im Bereich des Treppenhauses) sind äusserst schwierig. Die alte Bausubstanz mit ihrer Ringhörigkeit kann zudem später zu erheblichen Problemen führen.

Nach einer sorgfältigen Kosten-/Nutzenanalyse hat sich die Kirchenpflege deshalb entschieden, das Pfarrhaus als Ganzes zu vermieten. Da die langfristige Zukunft der Kirchgemeinde, insbesondere auch in Bezug der Pfarrstellen-Prozente ungewiss ist, wird ein Raum des bisherigen Pfarrhauses als neues Pfarrbüro sowie ein kleiner Nebenraum für Infrastruktur neu zum Sekretariatsanbau

(Lavaterhaus) zugeschlagen werden. Dies bedingt gewisse Anpassungsarbeiten (die kleine Küche muss beispielsweise wegen dem Durchbruch verlegt werden).

Sollte später wieder einmal ein Pfarrhaus benötigt werden, kann entweder eine externe Wohnung zugemietet oder der Mietvertrag für das Pfarrhaus wegen Eigenbedarf wieder gekündigt werden. Diese Lösungsvariante bietet somit ausserordentlich viel Flexibilität.

Kosten-/Nutzenanalyse

Für die vorliegende Kosten-/Nutzenanalyse wurden die ohnehin anstehenden **Kosten für die dringend notwendige Sanierung von ca. CHF 89'000.- ausgeklammert.**

Umbau des Pfarrhauses in drei Mietwohnungen

| | |
|--|------------------|
| Miete für drei Wohnungen pro Monat (netto) | 6'300.- |
| Kosten Gesamtumbau in 3 Wohnungen | 906'000.- |

Vermietung des Pfarrhauses als Ganzes

| | |
|--|---------------------------|
| 300m ² Einfamilienhaus mit 3 Nasszellen, Küche & Teeküche | 5'200.- Miete p/Mt |
| Kosten Fassadenrenovation & Auffrischung von EFH | 165'000.- |

Differenz-Vergleich

| | | |
|---------------------------|-----|------------------|
| Differenz der Mieten p.a. | CHF | 13'200.- |
| Differenz der Kosten | CHF | 741'000.- |

Renovationskosten

Das Pfarrhaus wurde letztmals 1968 umfassend saniert. Der Firma E. Messerli Partner AG wurde ein Architekturauftrag erteilt, um im Hinblick auf den Budgetprozess 2021 die Kosten aufgrund konkreter Offerten genauer zusammenzustellen.

Das Haus wird renoviert und zeitgemäss in Stand gesetzt. Es wird kein luxuriöser Standard angestrebt (Küche und Nasszellen werden beispielsweise nicht ersetzt). Dringend notwendig ist hingegen auch die Fassadensanierung inkl. Riegel, die Erneuerung der Heizung sowie kleinere Sanitärarbeiten.

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt Auskunft über die erwarteten Arbeiten. Aus den anschliessenden Plänen sind die wichtigsten Grundrissänderungen ersichtlich:

Objektsanierung

Alte Landstrasse 36

8942 Oberrieden

| BKP | Arbeitsgattung | Arbeitsbeschreibung | Aussenrenov. & Instandhaltung von EFH |
|-----|--|--|---------------------------------------|
| 210 | Fassadengerüst | Fassadengerüst zur Erledigung der notwendigen Arbeiten, ohne Spenglerlauf | 15'000.00 |
| 211 | Baumeisterarbeiten | Abdekarbeiten, Rissanierung, Durchbruch in Lavaterhaus, kleinere Arbeiten im Hausinnern | 12'000.00 |
| 214 | Zimmerarbeiten Kostenschätzung M&P | Ausflicken von schadhaftem Fachwerk | 2'000.00 |
| 221 | Fenster in Holz | Service an den Fenstern | 500.00 |
| 222 | Spengler- & Dachdecker | Dachservice / Unterdachbahn in Schlupfräumen / Dachlukarne mit Kupfer verkleiden | 10'500.00 |
| 226 | Steinhauer | kleine Ausbesserungen an Steingewänden | 5'000.00 |
| 227 | Äussere Malerarbeiten | Streichen der Fassaden, Holzfachwerk, Dachuntersichten, etc. | 51'000.00 |
| 230 | Elektroinstallationen | Dreifachsteckdosen überall / Telefon trennen von EFH-Kirchgemeinde / W-LAN im Pfarrzimmer | 15'000.00 |
| 240 | Heizungsinstallationen | neue Gasheizung im EFH | 15'000.00 |
| 250 | Sanitärinstallationen | diverse neue Apparate & Garnituren / DRV ersetzen / Druck erhöhen / neue Küche anschliessen | 20'000.00 |
| 258 | Kücheneinrichtungen | 1 neue Küche im Lavaterhaus / Service an besteh. Küche | 12'000.00 |
| 273 | Schreinerarbeiten | Türe zu Lavaterhaus / div. Türen isolieren und schalldicht machen / neue Schränke im Lavaterhaus / Boden im Pfarrhaus EG isol. | 20'000.00 |
| 281 | Bodenbeläge | diverse Auffrischungen der Parkettböden und Treppe im Treppenhaus / Teppich im EGRaum | 23'000.00 |
| 282 | Plattenarbeiten Kostenschätzung M&P | div. neue Kittfugen | 1'000.00 |
| 285 | Innere Malerarbeiten | div. Malerarbeiten und Auffrischarbeiten an Naturholzteilen, diverse Flickarbeiten an Gipsoberflächen | 14'000.00 |
| 287 | Baureinigung Kostenschätzung M&P | Endreinigung | 1'500.00 |
| 289 | Diverse Nebenarbeiten Kostenschätzung M&P | diverse Zusatzarbeiten, Unvorhergesehenes etc. ca. 4% von Bausumme | 9'000.00 |
| 291 | Architektur / Bauleitung Fa. E. Messerli Partner AG, Oberrieden | Projektierung, Baueingabe, Bauleitung, Abrechnung | 15'000.00 |
| 421 | Gärtnerarbeiten Kostenschätzung M&P | Instandstellung der Umgebung nach den Bauarbeiten / Reben an Fassade zurückbinden / Sträucher schneiden etc. | 5'000.00 |
| 511 | Baueingabe / Bewilligungen Kostenschätzung M&P | Baubewilligungsgebühren, Anschlussgebühren etc. / Miete öffentlicher Grund für Gerüst | 3'000.00 |
| 530 | Versicherungen Kosteneinschätzung M&P | Bauzeitversicherung, Bauherren- & Bauwesenversicherung | 500.00 |
| | TOTAL | Sanierungsarbeiten Pfarrhaus | 250'000.00 |

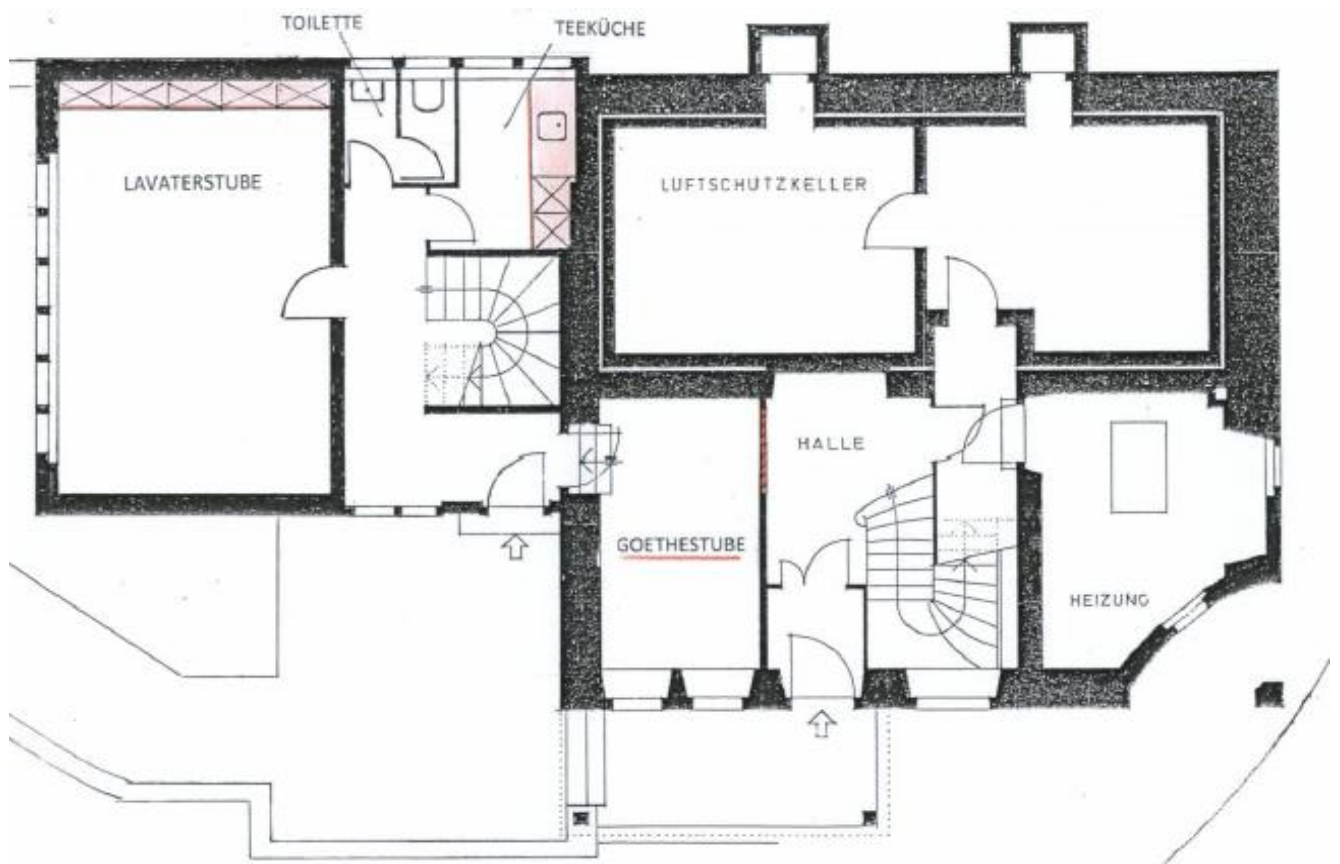
Grundrisspläne

Grundrissplan Erdgeschoss

Bauliche Veränderungen

Das Lavaterhaus ist der Dreh- und Angelpunkt des täglichen kirchlichen Lebens.

Folgende Erweiterungen sind geplant: Erweiterung Lavaterhaus mit Gothestube für Sitzungen, Kaffee, Gespräche etc. sowie eine neue Küche anstelle des Lagerraumes. Dies zur Entlastung und Beruhigung des Sekretariats. Ebenfalls neu ist der Einbau-Wandschrank in der Lavaterstube.



Grundrissplan 1. Obergeschoss

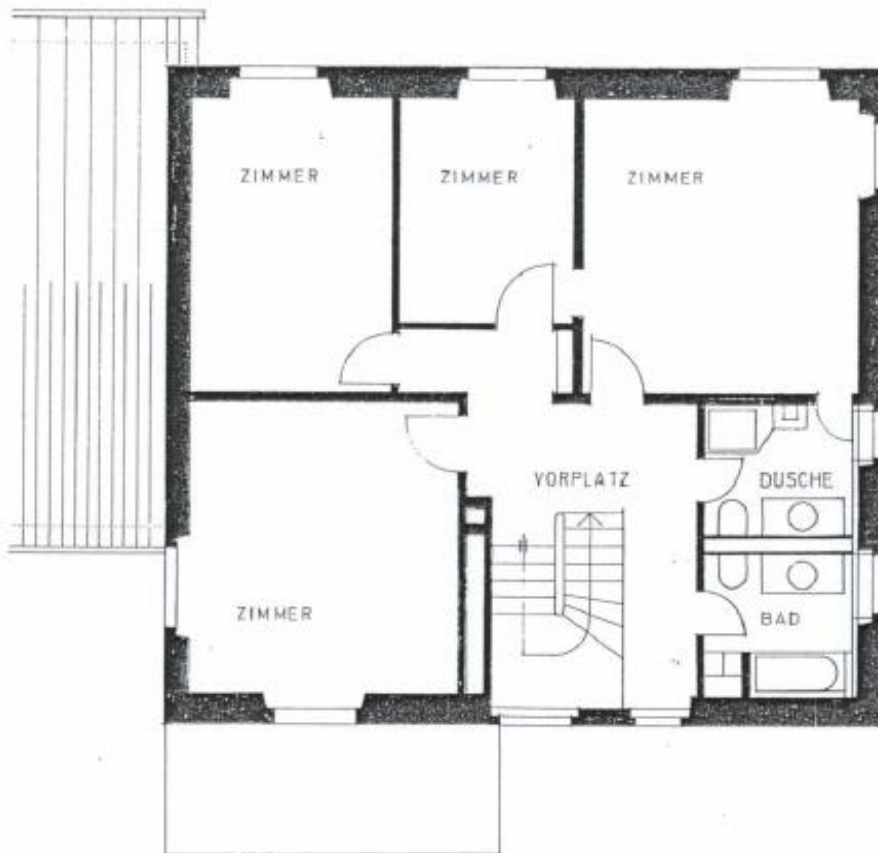
Bauliche Veränderungen

Neu dazu kommt das Pfarrzimmer mit dem denkmalgeschützten Kachelofen dazu. Die bestehende Kochnische wird entfernt zugunsten eines Einbau-Wandschranks. Der bestehende 2. Arbeitsplatz in der Lavaterstube wird ins Sekretariat im 1. Obergeschoss verlegt. Das Kopiergerät wird vom Sekretariat auf den Gang verlegt. Damit können wir auch die Zutrittsberechtigung ins Sekretariat eingrenzen.



Grundrissplan 2. Obergeschoss

Bauliche Veränderungen



Grundrissplan Dachgeschoss

Bauliche Veränderungen

Keine.



Finanzielle Überlegungen

Die finanziellen Mittel für die Renovation können durch eigene Mittel gedeckt werden. Die jährlichen Abschreibungen in den nächsten 20 Jahren werden ca. CHF 12'500.00 pro Jahr betragen. Nur diese Investition betrachtet, wird keine Erhöhung des Steuerfusses nötig sein. Wie jedoch die weitere finanzielle Entwicklung der Kirchgemeinde in den nächsten Jahren sein wird, kann nicht abschliessend beurteilt werden.

Stellungnahme Evangelisch-reformierte Landeskirche, Dieter Zaugg (Leiter Ressourcen)

Der Kirchenrat macht seit einiger Zeit auf den Überbestand der Immobilien im Verwaltungsvermögen und die damit verbundenen Kosten aufmerksam. Er fordert die Kirchgemeinden auf, sich betreffend ihrer Immobilien im Verwaltungsvermögen zu überlegen, wie in Zukunft damit umgegangen wird. Das von Ihnen beschriebene Vorhaben für das Pfarrhaus ist stimmig und vor dem Hintergrund sinkender Finanzen angezeigt. Die Vermietung eines leerstehenden Pfarrhauses und die damit verbundene Möglichkeit dessen Kosten zu decken und vielleicht noch etwas zusätzlichen Ertrag für die Kirchgemeinde zu generieren, entspricht einer guten Strategie. Damit steht Ihrem Budgetantrag nichts entgegen.

Abschied der Kirchenpflege

Die Kirchenpflege beantragt der Kirchgemeindeversammlung den vorstehenden Antrag anzunehmen.

Oberrieden, 5. November 2020

Kirchenpflege Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Oberrieden

Präsident

Hans Kämpf

Ressort Finanzen

Leander Glantz

Ressort Liegenschaften

Hannes Rosenmund

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Antrag geprüft und empfiehlt der Kirchgemeindeversammlung, dem Antrag zuzustimmen.

Oberrieden, 10. November 2020

Rechnungsprüfungskommission Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Oberrieden

Präsident

Christian Kunz

Aktuar

Daniel Bläuer