

Sanierung Pfarreiheim Richterswil

Genehmigung Bauprojekt und Kreditbewilligung

Weisung

Ausgangslage

Das Pfarreiheim Richterswil ist mittlerweile über 30 Jahre alt und wird rege genutzt. Es ist nicht nur die zentrale Drehscheibe für kirchliche Anlässe, das Gebäude umfasst ausserdem betriebswichtige Räumlichkeiten wie Büros und Sitzungszimmer, das Archiv sowie Abwärts- und Einliegerwohnung. Fremdvermietungen haben sich über die Jahre ebenfalls erfreulich entwickelt, sei es für die Durchführung von Privatanlässen oder die Vermietung von Räumlichkeiten zu Schulungszwecken (Kindergarten, etc.). Darüber hinaus spielt das Pfarreiheim eine wichtige Rolle im Gemeindeleben von Richterswil (Blutspende-Aktion, Kleiderbörse, Informations- und Kulturveranstaltungen, Richti-Köche, usw.). Dadurch wird unter anderem die gesellschaftliche Relevanz der katholischen Kirchgemeinde sichergestellt.

Inzwischen genügen einige Einrichtungen nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben; ausserdem bedürfen diverse Bereiche altersbedingt einer dringenden Sanierung. So ist es während der vergangenen Jahre immer wieder zu Wassereintritten gekommen, ausserdem stellt die Abzugs-/Lüftungsanlage ein gewisses Sicherheitsrisiko dar.

Die Sanierung umfasst im Wesentlichen eine neue Bedachung mit PV-Anlage, Ersatz der Lüftungs-/Kälteanlagen, neue Verglasung Foyer, Ersatz der Elektroinstallation, Sanierung der Böden, Sanitäranlagen und Küchen der Wohnungen.

Die Realisierung ist in zwei Schritten geplant: Aussenhaut von Februar bis Mitte 2025, Innensanierung von Mitte bis Ende 2025.

Die Kostenplanung beruht auf einer initialen Bestandsaufnahme vom 22.08.2019 und einer aktualisierten Analyse vom 20.06.2024 durch die Züger Architektur AG sowie den vorliegenden Richt-Offerten.

Baukosten

Auf der Grundlage des Projekts mit Baubeschrieb und Kostenschätzung der Firma Züger Architektur AG vom 24. Oktober 2024 ist mit folgenden Baukosten bzw. Investitionsausgaben (inkl. MWST) zu rechnen:

Bezeichnung	Betrag
Grundstück	*
Vorbereitungsarbeiten	50'000.00
Gebäudekosten	2'260'000.00
Betriebseinrichtungen	20'000.00
Umgebung	20'000.00
Baunebenkosten	25'000.00
Ausstattung (Mobiliar)	25'000.00
Baukosten	2'400'000.00

Finanzierung

Da es sich bei der Sanierung des Pfarreiheims um ein grosses Projekt für die Kirchgemeinde handelt, wird es nicht möglich sein, die Finanzierung nur aus eigenen Mitteln sicherzustellen. Eine Aufnahme von einem Darlehen im Umfang von voraussichtlich CHF 900'000.00 wird notwendig sein.

Folgekosten

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten und -erträge zu nennen. Bei den Kapitalfolgekosten errechnen sich die Abschreibungen aufgrund der vorgegebenen Anlagekategorien und Nutzungsdauern. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1.5 % gerechnet

Für die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten: Erneuerungs- unterhaltsinvestitionen	20 Jahre	2'335'000.00	116'750.00
Betriebseinrichtungen	20 Jahre	20'000.00	1'000.00
Umgebung	20 Jahre	20'000.00	1'000.00

Für die Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:

Zinsaufwand (1.5%)	900'000.00	13'500.00
--------------------	------------	-----------

Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr) 132'250.00

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird nicht von einer Erhöhung der bereits heute anfallenden Kosten gerechnet. Mit personellen Folgekosten ist nicht zu rechnen, da der Betrieb nach der Sanierung unverändert weiterläuft.

Da die geplanten Kosten für das Mobiliar unter der Aktivierungsgrenze von CHF 50'000.00 liegen, werden diese nicht als Investition, sondern in der laufenden Rechnung als Aufwand verbucht.

Mobiliar 25'000.00

Die Römisch-katholische Körperschaft des Kantons Zürich unterstützt in der Regel Sanierungen von kirchlich genutzten Liegenschaften. Die Kirchenpflege wird daher beim Synodarat ein Gesuch um Ausrichtung eines Baubeitrags einreichen. Ein allfälliger Beitrag kann noch nicht beziffert werden und wird daher im vorliegenden Antrag nicht berücksichtigt (fehlende verbindliche Zusicherung).

Antrag der Kirchenpflege

Die Kirchenpflege beantragt der Kirchgemeindeversammlung, den Kredit für die Sanierung des Pfarreiheims mit Investitionsausgaben von CHF 2'400'000.00 zu genehmigen.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Kreditantrag gemäss § 60 Abs. 2 des Kirchgemeindeglements (KGR; LS 182.60) unter Berücksichtigung der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit geprüft und für richtig befunden. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Kirchgemeindeversammlung, den Kredit von CHF 2'400'000.00 gemäss dem Antrag der Kirchenpflege zu genehmigen.

Beschluss der Kirchgemeindeversammlung

Die Kirchgemeindeversammlung beschliesst gestützt auf den Antrag der Kirchenpflege:

1. Für die Sanierung des Pfarreiheims wird ein Objektkredit von brutto CHF 2'400'000.00 bewilligt. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baupreisindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisbasis Oktober 2024) und der Bauausführung.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:
Konto 3506.5040.30 (Sanierung Pfarreiheim) CHF 2'375'000.00

Die geplanten Ausgaben für das Mobiliar in Höhe von CHF 25'000.00 werden als Aufwand verbucht.
3. Die Kirchenpflege wird mit der Ausführung des Projekts beauftragt.
4. Dieser Antrag und Beschluss unterliegt dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss dem Gesetz über die Information und den Datenschutz (IDG; LS 170.41). Es erfolgt die Veröffentlichung und allfällige Freigabe an Gesuchsteller.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Züger Architektur AG
 - Synodalrat
 - Rechnungsprüfungskommission
 - Archiv Kirchgemeinde

Röm.-kath. Kirchgemeinde Richterswil, 24. November 2024

Namens der Kirchgemeindeversammlung

Präsident der Kirchenpflege

Aktuarin der Kirchenpflege

Markus Diethelm

Theres Derungs