

Liegenschaften

Renovationsprojekt Pfarreiheim St. Fiden

ANTRÄGE

Der Kirchenverwaltungsrat beantragt Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Renovation des Pfarreiheims und des Nebengebäudes (ehem. Pfarreistube) St. Fiden mit Gesamtkosten von 1'661'000 CHF (brutto) wird genehmigt.

Begründung

1. Zusammenfassung

Aufgrund der Sistierung des Neubauprojekts «St. Fiden plus» ist der Weiterbetrieb von Pfarreiheim und der Pfarreistube St. Fiden mittelfristig sicherzustellen. Deshalb sind Renovationsarbeiten an der Gebäudehülle und die Ertüchtigung der Statik vorzunehmen.

2. Ausgangslage

Ab dem Jahre 1085 befand sich auf dem Areal der Kirche St. Fiden ein erstes Gotteshaus, der Vorgängerbau der heutigen Kirche wurde 1777 abgebrochen und als Baumaterial für den Neubau der heutigen Barockkirche verwendet. Die Weihe derselben erfolgte am 24.05.1779 durch Bischof Augustus von Hornstein aus Konstanz. In neuerer Zeit fand das Pfarreileben zuerst im «Lindenhof», später dann in der Liegenschaft Greithstr. 8 (heutiges Offenes Haus) statt. Die Platzverhältnisse waren jedoch zunehmend unbefriedigend, weshalb bereits in den 1950-er Jahren der Wunsch nach grösseren, eigenen Pfarreiräumlichkeiten bestand. Das Pfarreiheim St. Fiden wurde in den Jahren 1964/65 nach Plänen der Architekten Heeb und Wicki erbaut. Eine Aussenrenovation fand 1993 statt, 1994 eine Innenrenovation. Anschliessend wurden mit Ausnahme von notwendigen Unterhaltsarbeiten keine grösseren Renovationen mehr ausgeführt.

Seit längerem zeigt sich deshalb ein steigender Erneuerungsbedarf. Die nötigen Arbeiten wurden jedoch aufgeschoben, da bei der Realisierung des Neubauprojekts «St. Fiden plus» die Liegenschaft abgebrochen worden wäre. Angesichts des Marschhalts bei diesem Projekt kann nun aber nicht mehr länger zugewartet werden mit der Ausführung von den dringenden Sanierungsarbeiten.

Bereits im Massnahmenpaket zum Positionspapier «Räume und Infrastruktur» aus dem Jahre 2023 wurde festgestellt, dass die Erneuerung des Pfarreiheims St. Fiden geprüft werden könnte. Angesichts der Sistierung des geplanten Projekts «St. Fiden plus» hat der Kirchenverwaltungsrat eine Neubeurteilung der Situation vorgenommen und ist zum Schluss gekommen, das Pfarreiheim soweit instand zu stellen, dass es dem Pfarreibetrieb weiterhin zur Verfügung steht. Aufgrund von Untersuchungen der

Bausubstanz stellte sich heraus, dass für diesen Weiterbetrieb eine Aussenrenovation mit Dachsanierung und eine statische Ertüchtigung notwendig werden. Es ist vorgesehen, dass das Pfarramt St. Fiden ins Pfarreiheim umzieht. Dafür werden kleine Anpassungen im Inneren erforderlich. Abgesehen davon und dem Ersatz der Heizung sind hier lediglich Anpassungs- und Auffrischungsarbeiten vorgesehen. Dadurch werden die heutigen Pfarreibüros in der Finanzliegenschaft Greithstrasse 10 für eine externe Vermietung frei. Auch ist anzustreben, dass das Pfarreiheim und die ehemalige Pfarreistube (vormals Spitex-Gebäude) weiteren Nutzungen durch Dritte zugeführt werden, um eine höhere Nutzungsdichte zu erreichen und Erträge zu generieren. Festzuhalten ist, dass der Gebäudeteil der ehemaligen Pfarreistube nur dann renoviert wird, wenn die externe Vermietung sichergestellt ist. Andernfalls werden dort keine baulichen Massnahmen vorgenommen.

3. Bauliche Massnahmen

3.1 Gebäudeteil Pfarreiheim

- Dachsanierung
- Fensterersatz
- Heizungsersatz
- Einrichten von Pfarreibüros

Foto Pfarreiheim:



3.2 Gebäudeteil ehemalige Pfarreistube

- Dachsanierung
- Fensterersatz
- Heizungsersatz
- PV-Anlage auf Dach

Foto Pfarreistube:



4. Kosten

Es werden Gesamtkosten von brutto total rund CHF 1'091'000 für den Gebäudeteil des Pfarreiheims und von brutto CHF 570'000 für den Gebäudeteil der ehemaligen Pfarreistube erwartet (Kostengenauigkeit +/- 10%). Auf der Einnahmenseite darf mit Förderbeiträgen für energetische Massnahmen in Höhe von rund CHF 52'000.-- sowie Investitionsbeiträgen des Katholischen Konfessionsteils gemäss Ausgleichsdekret von wenigstens 5 % gerechnet werden. Ein angenommener Betrag von Total CHF 75'000 ist in der nachstehenden Tabelle aufgenommen.

Sowohl im Finanzplan für die Jahre 2026 bis 2030 als auch im Budget 2026 (vgl. separate Vorlage) wurde das Renovationsprojekt in der Investitionsrechnung aufgenommen.

BKP	Text	Kosten Pfarreiheim	Kosten Nebengebäude	Gesamtkosten
1	Vorbereitungsarbeiten	31'000	15'000	46'000
21	Baumeister-, Stahl- und Holzbauarbeiten	246'000	33'000	279'000
22	Fenster-, Spengler- und Bedachungsarbeiten	278'500	201'500	480'000
22	Äussere Verputz- und Malerarbeiten, Abschlüsse	39'000	35'000	74'000
23	Elektroanlagen	50'500	35'500	86'000
23	PV-Anlage (18 kWp)	0	41'000	41'000
24	Heizungsanlagen	49'000	38'500	87'500
25	Sanitärarbeiten	21'000	5'000	26'000
27	Gipserarbeiten	35'500	16'000	51'500
27	Metall- und Schreinerarbeiten	63'500	25'500	89'000
28	Bodenbeläge, innere Malerarbeiten, Baureinigung	29'500	8'500	38'000
29	Planung, Projekt/Bauleitung, Bauphysik	96'500	41'500	138'000
4	Umgebungsarbeiten	54'000	35'000	89'000
5	Baunebenkosten	12'000	9'000	21'000
899	Reserve	50'000	30'000	80'000
9	Mobiliar	35'000	0	35'000
	Bruttokosten	1'091'000	570'000	1'661'000
	Förderbeiträge Energie	- 23'000	- 29'000	- 52'000

	Investitionsbeitrag Kath. Konfessionsteil	- 45'000	- 30'000	- 75'000
	Reservenbezug	- 109'000	- 57'000	- 166'000
	Nettokosten	914'000	454'000	1'368'000

5. Finanzierung

Zur Finanzierung des Projektes werden entsprechend der langjährigen Praxis der Kirchgemeinde voraussichtlich 10 % der Baukosten den allgemeinen Baureserven entnommen. Die verbleibenden Kosten (nach Abzug der voraussichtlichen Förderbeiträge/Subventionen/Investitionsbeiträge/Reservenbezüge) werden aktiviert und innert maximal fünf Jahren abgeschrieben.

Die definitive Finanzierung wird dem Kirchgemeindepapament zusammen mit der Bauabrechnung vorgelegt.

6. Zeitplan

Die Renovationsarbeiten sollen im Verlauf des Jahres 2026 ausgeführt werden.

7. Investitionspolitik

7.1. Bauliche Infrastruktur

Die bauliche Infrastruktur der Kirchgemeinde besteht aus 15 Kirchen und Kapellen sowie elf Pfarreiheimen. Diese Infrastruktur bedarf kontinuierlicher Pflege und Erneuerung. Zu diesen Verwaltungsbauten kommen zahlreiche Finanzliegenschaften dazu, die in erster Linie Vermögenserträge generieren.

Pfarreiheim, Pfarreistube und Kirche St. Fiden sind Teil der Verwaltungliegenschaften der Kirchgemeinde.

7.2. Die Bedeutung von Investitionen in Verwaltungsbauten

Den Verwaltungliegenschaften (Kirchen, Pfarreiheime etc.) kommt – im Gegensatz zu den Finanzliegenschaften – nur ein vergleichsweise geringer Marktwert zu und sie bringen wenig finanziellen Ertrag. Im Vordergrund steht der ideelle und seelsorgerische Wert dieser Bauten und Räume für Liturgie, Verkündigung, Gemeinschaft und Diakonie. In St. Fiden wird die externe Nutzung insbesondere für den Gebäudeteil der ehemaligen Pfarreistube, jedoch auch die Mitnutzung des Pfarreiheims, angestrebt.

Für Neubauten und grosszyklische Sanierungen von Verwaltungliegenschaften wird eine Investitionsrechnung geführt. Investitionen ab CHF 100'000 werden aktiviert und sind gemäss Vorgabe des Konfessionsteils innert maximal 25 Jahren abzuschreiben. Die Finanzierung erfolgt mit Eigen- oder auch mit Fremdmitteln, die auf dem Kapitalmarkt beschafft werden. Investitionsausgaben für Verwaltungsbauten bedeuten somit Abschreibungs- und Zinsverpflichtungen während längstens 25 Jahren. Sie sind der jeweiligen Jahresrechnung zu belasten und schränken – je nach ihrem Umfang – die Freiheit in der künftigen Ausgabengestaltung wesentlich ein. Es ist deshalb Vorsorge zu treffen, dass sich die Verschuldung in verantwortbarem Umfang bewegt.

Der Kirchenverwaltungsrat erstellt jährlich einen Finanzplan für die nächsten fünf Jahre. Der darin enthaltene Investitionsplan basiert auf dem Ziel, die Verschuldung, die Abschreibungs- und Zinslast der

künftigen Jahre auf ein erträgliches Mass zu begrenzen sowie eine Erhöhung des Steuerfusses zu vermeiden.

7.3. Bauprojekte der unmittelbaren Vergangenheit

In den vergangenen Jahren konnte die Kirchgemeinde in diverse Verwaltungsbauten investieren:

2004:	Neubau Pfarreiheim Oase St.Georgen	CHF	1'695'000
2005:	Innenrenovation Kirche St.Maria-Neudorf	CHF	2'458'000
2006:	Innenreinigung / Fassadenerneuerung Kirche Winkeln	CHF	752'000
2008:	Aussenrenovation Kirche St.Otmar	CHF	3'326'000
2009:	Chorraum-Neugestaltung Kirche Heiligkreuz	CHF	203'000
2011:	Renovation Pfarreiheim / Umnutzung Pfarrhaus Bruggen	CHF	801'000
2011:	Renovation Pfarrhaus / Cafeteria St.Otmar	CHF	735'000
2012:	Neugestaltung Eingangsbereich Kirche St.Otmar	CHF	83'000
2014:	Renovation Pfarreiheim Rotmonten	CHF	1'975'000
2015:	Renovation und Umnutzung DomZentrum	CHF	2'600'000
2017:	Aussenrenovation Kirche St.Maria-Neudorf	CHF	3'493'244
2018:	Dachsanierung Kirche Halden	CHF	151'297
2018/19:	Innenrenovation Pfarreiheim St.Maria-Neudorf	CHF	2'937'915
2019:	Aussenrenovation Schutzengelkapelle	CHF	868'816
2022/23:	Aussenrenovation Pfarreiheim Winkeln	CHF	756'597
2024/25:	Aussenrenovation Pfarrhaus Rotmonten	CHF	406'326
2024/25:	Aussen- und Dachrenovation Kirche Rotmonten	CHF	931'010

8. Künftige Bauprojekte

In den kommenden Jahren zeichnen sich gemäss aktuellem Finanzplan einige weitere Renovationsvorhaben ab. Vorgesehen ist primär die Renovation der Kirche St. Fiden, welche für das 250-Jahr-Jubiläum im Jahre 2029 fit gemacht werden soll. Des Weiteren sind mittelfristig Renovationsarbeiten beim Begegnungszentrum/Pfarrhaus St. Maria Neudorf und allenfalls bei der Kirche St. Georgen notwendig.

9. Genehmigung / Zustimmung

Gemäss Art. 32 Ziff. 3 der Gemeindeordnung vom 13. März 2011 (GO) beschliesst das Kirchgemeindep arlament über neue einmalige Ausgaben über 1,5% des veranschlagten Steuerertrages. Der veranschlagte Steuerertrag beträgt für das Jahr 2026 insgesamt CHF 12,850 Mio. Das Kirchgemeindep arlament ist daher zuständig für den Entscheid betreffend Ausgaben über CHF 192'750.

Gemäss Art. 11/12 GO untersteht der Beschluss des Kirchgemeindep arlaments weder dem obligatorischen noch dem fakultativen Referendum. Das Kirchgemeindep arlament hat die Möglichkeit, den Beschluss von sich aus dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

Der Kirchenverwaltungsrat ersucht Sie, sehr geehrte Mitglieder des Kirchgemeindep arlamentes, den eingangs gestellten Antrag gutzuheissen.

Sonja Gemeinder
Präsidentin Kirchenverwaltungsrat

Magnus Hächler
Aktuar