



RÖMISCH-KATHOLISCHE KIRCHGEMEINDE REGENSDORF

Boppelsen Buchs Dällikon Dänikon Hüttikon Otelfingen Regensdorf

A photograph of a church bell tower. The tower is made of light-colored stone or concrete. A large, dark bell is mounted on the tower. To the right, there is a stone sculpture of a lion's head. The background is a blue sky with some clouds and a green tree on the right side.

**Informationen zur Sanierung
des Pfarreizentrums der
Kath.-Kirche St. Mauritius
Regensdorf/Furttal**

Einleitung



Geschätzte Kirchgemeindemitglieder

Unser Gemeindezentrum benötigt nach 50 Jahren eine umfassende Sanierung, um den heutigen energetischen Anforderungen gerecht zu werden.

Herzlich laden wir Sie zu einem Informationsabend am 16. November 2023, 18:30 Uhr im Gemeindezentrum St. Mauritius ein. Die Abstimmung zur Sanierung wird am 7. Dezember 2023 bei der Kirchgemeindeversammlung im Gemeindezentrum durchgeführt.

Bei einer positiven Entscheidung des Stimmvolkes wird die Sanierung im Jahr 2025 bis 2026 durchgeführt.

Die KPF der röm.-kath.-Kirchgemeinde St. Mauritius Regensdorf

Ausgangslage

Informationen zur Sanierung Pfarreizentrum Regensdorf

Am 25. September 2022 wurde bei der Urnenabstimmung der röm.-kath. Kirchengemeinde Regensdorf der Baukredit über Fr. 6'170'000 abgelehnt.

Die Kirchenpflege der Kirchengemeinde Regensdorf kam zum Schluss, dass der Baukredit markant reduziert werden muss, damit eine Akzeptanz seitens des Stimmvolkes möglich wird, insbesondere soll eine Steuerfusserhöhung vermieden werden.

Es wurde eine Arbeitsgruppe einberufen, aus Vertretern der Pastorale, Kirchenpflege, IG Pro Mauritius und Sachverständigen.

Diese Arbeitsgruppe hat ein reduziertes Sanierungsprojekt geschnürt mit dem Ziel vor allem ökologisch und energetische Massnahmen umzusetzen, ohne den Steuerfuss zu erhöhen.

Notwendigkeit Sanierung

Gewisse Elemente müssen zwingend saniert werden:

- Die Gebäudehülle, wie Dach, Wände, Fenster entsprechen den heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr.
- Das Dach ist undicht und die Statik erfüllt die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Festigkeit nicht und muss zwingend saniert werden.
- Mit einer Sanierung dieser Elemente können die Energiekosten sowie der CO₂-Ausstoss bis zu 45 % reduziert werden.
- Zudem gibt es Sicherheitsanforderungen in den Bereichen Elektro, Brandschutz und Statik, die angepasst werden müssen.
- Diverse Komponenten funktionieren nicht mehr zuverlässig und sind nicht mehr erhältlich. Insbesondere die Lüftung operiert nur teilweise und mit stark reduzierter Leistung.

Vorgehen

Vorgehen und Ausarbeitung Sanierungskredit

Die Arbeitsgruppe hat jede Position des Baukostenplans (BKP) des ursprünglichen Baukredits von 2022 auf ihre Notwendigkeit, Umfang und Kosten hinterfragt.

Dabei wurden Pläne, Angebote, Planungsunterlagen und Konzepte gesichtet.

Die Arbeitsgruppe konnte sich auf die technische Expertise und Fachkenntnis von Th. Weber (Firma ethw) abstützen. Für die kostenrelevanten Positionen wurden Offerten eingeholt, eigene Datenbanken und Referenzprojekte herangezogen, sowie konzeptionelle Änderungen bei der Lüftung vorgenommen. Der Baukostenplan wurde entsprechend korrigiert.

Die ursprünglichen Kosten basierten auf einem hohen Standard und waren deshalb entsprechend hoch. Im neuen Sanierungsprojekt wurden technisch einfachere Lösungen gewählt, dabei aber keine Abstriche hinsichtlich Funktion und Nachhaltigkeit zugelassen.

Der ursprüngliche Kredit von Fr. 6'170'000.- konnte so auf ein Niveau von Fr. 4'797'000.- gesenkt werden.

Einsparungen

Erzielte grösste Einsparungen zum vorherigen Sanierungskredit

		Einsparungen	
BKP	Arbeitsgattung / Arbeiten	Total Fr.	
222	Spenglerarbeiten	-240'000	Grosse Einsparungen bei Dachrändern, Dachaufbauten und Entwässerung
224	Bedachungen	-100'000	Sanierung St. Mauritiusaal wurde bereits durchgeführt. Einsparungen beim Kirchendach
230	Elektroanlagen	-228'000	Einfachere Anlagen und weniger Regelungstechnik
244	Lüftungsanlagen	-120'000	Hohes Einsparungspotential durch Reduktion von drei auf zwei Anlagen.
285	Innere Oberflächenbehandlungen	-143'000	Einsparungspotential mit Steinbestrahlung
290	Honorare	-201'500	Honorare richten sich nach den Kosten und fallen daher niedriger aus
500	Baunebenkosten	-147'000	Hohes Einsparungspotential

Baukostenvoranschlag

BKP	Arbeitsgattung / Arbeiten	Kosten in CHF
000	Finanzierung vor Baubeginn	10'000
112	Abbrüche, Demontagen	95'000
119	Schadstoffsanierung	52'500
122	Provisorien	25'000
211	Baumeisterarbeiten / Baustelleneinrichtung	195'000
211.1	Gerüste	110'000
211.4	Kanalisation im Gebäude	50'000
214	Zimmerarbeiten	0
221	Äussere Abschlüsse	620'000
221.8	Kunstverglasungen	0
222	Spenglerarbeiten	160'000
223	Blitzschutz	15'000
224	Bedachungen	350'000
224.3	Glaseinbauten in Flachdächern	20'000
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	360'000
227	Malerarbeiten Aussen	30'000
228	Sonnenschutz	100'000
230	Elektroanlagen	635'000
240	Heizungsanlagen	110'000
244	Lüftungsanlagen	360'000
250	Sanitäre Anlagen	42'000
271	Gipserarbeiten	192'500
272	Innentüren aus Metall	0
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten	30'000
272.3	Innere Verglasungen aus Metall	0
273	Innentüren aus Holz	110'000
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	22'500
275	Schliessanlage	35'000
281.3	Bodenbeläge aus Stein	2'500
281.7	Bodenbeläge aus Holz	25'000
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	10'000
283	Deckenbekleidungen	75'000
285	Innere Oberflächenbehandlungen	45'000
287	Baureinigung	15'000
289.1	Orgel	30'000
290	Honorare	405'000
400	Umgebung	50'000
500	Baunebenkosten	100'000
900	Einrichtungen Kirche / Bestuhlung	60'000
1000	Reserve / Rundung	250'000
	Total	4'797'000

Finanzierung

Finanzierung

Es ist eine Finanzierung über Eigenmittel in der Höhe von Fr. 3'000'000 vorgesehen. Von Seiten der Zentralkirche werden sodann Beiträge von 3% der Brutto-Investition erwartet, weitere Beiträge im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung sind anzunehmen. Es wird mit einer notwendig werdenden Fremdfinanzierung von Fr. 1'797'000 gerechnet.

Es ist mit folgenden Folgekosten pro Jahr zu rechnen:
Durchschnittsberechnung gemäss HRM2 auf die Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.

Kapitalfolgekosten:

+ Abschreibungen (5% der Brutto-Investition von Fr. 4'981'085 inkl. Projektierungskosten von Fr. 184'085)	Fr. 249'054
---	-------------

+ Verzinsung (2.8% Kreditaufnahme Dritter von Fr. 1'797'000)	Fr. 28'714
--	------------

Betriebliche Folgekosten:

+ Sachaufwand (2% des Sanierungskredits von Fr. 4'797'000)	Fr. 95'940
--	------------

Folgeerträge:

- Einsparungen Energie- und Unterhaltskosten (Schätzung)	Fr. 22'000
--	------------

Total jährliche Netto-Folgekosten inkl. MwSt.	Fr. 351'708
--	--------------------

Zur Finanzierung des Vorhabens kann gemäss heutiger Einschätzung mit einem unveränderten Steuerfuss von 10% gerechnet werden.

Optionen

Photovoltaik-Anlage

Die Arbeitsgruppe schlägt der Kirchgemeinde vor, eine PV-Anlage über einen Solaranbieter mit Dachnutzungsvertrag zu finanzieren. Die PV-Anlage wird vom Anbieter auf dem Dach installiert und gewartet.

Diese Option hat den Vorteil, dass kein finanzielles Risiko eingegangen wird und kein Kapital aufgenommen werden muss. Der erzeugte Strom kann 20 % günstiger bezogen werden. Die Anlage wird nach 30 Jahren der Kirchgemeinde übertragen und man trägt zur einer positiven CO2 Bilanz bei.



Kontakt:

Röm.-kath. Pfarramt St. Mauritius Furttal
Schulstrasse 112, 8105 Regensdorf

Telefon +41 (0) 43 388 70 22 | sekretariat@st-mauritius.ch | www.st-mauritius.ch