KATH. KIRCHGEMEINDE
KLOTEN

Kloten
Bassersdorf
Nürensdorf

Einladung zur ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung

Montag, 14. April 2014 um 20.00 Uhr
In der Kirche St. Franziskus, Bassersdorf

Baukredit Sanierung Kirche und Erweiterung
Kirchgemeindezentrum
Pfarrei St. Franziskus, Bassersdorf-Nürensdorf

ANTRAG

Die Römisch-Katholische Kirchenpflege unterbreitet der Kirchgemeindeversammlung vom 14. April 2014 folgenden Antrag:

Für die Sanierung der Kirche St. Franziskus und den Erweiterungsbau des Gemeindezentrums wird ein Baukredit von CHF 6’900’000 inkl. MWST bewilligt.

Der Baukredit umfasst die Sanierung der Kirche und den Erweiterungsbau mit Pfarreisekretariat, Schul- und Jugendräumen sowie zwei Kleinwohnungen. Die Anzahl Parkplätze bleiben erhalten, werden aber umplatziert.

Die Kirchenpflege hat diesem Baukredit mit Beschluss vom 25. Februar 2014 einstimmig zugestimmt und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Antrag ebenfalls zur Annahme.

Der Abschied der Rechnungsprüfungskommission ist auf der Homepage www.kath-kbn.ch ab sofort abrufbar.

Prolog

Die Pfarrei St. Franziskus Bassersdorf/Nürensdorf verfügt über ein Raumangebot, das sich über insgesamt drei Gebäude aus verschiedenen Bauepochen erstreckt. Die Kirche, eine so genannte Fastenopferkirche mit Baujahr 1973, war ursprünglich nur als Provisorium gedacht. Das Sekretariat und die Büroräume befinden sich im Pfarrhaus, einem ehemaligen Bauernhaus, welches 1978 saniert wurde. Die Unterrichtsräume im Alten Zentrum (im hinteren Teil der Kirche) können während Gottesdiensten (v.a. Beerdigungen unter der Woche) und bei zu grossen Unterrichtsgruppen nicht genutzt werden, was zu Engpässen führt. Sämtliche Räume genügen den Ansprüchen einer modernen Pfarrei räumlich und bautechnisch nicht mehr und bedürfen dringend einer Renovierung. Rahmenbedingungen, die zum Start des Projektes „Raum für St. Franziskus“ führten:

Die Räumlichkeiten der Kirchgemeinde in 4 Baubereichen:

Kirche

Altes Zentrum

Neues Zentrum

Pfarrhaus

Problemstellungen

- Raumangebot ungenügend
- Nutzung eingeschränkt
- Unterhaltsarbeiten mit hohen Kosten anstehend

Auch wenn die Baukommission mit viel Einsatz ein angemessenes Raumprogramm erarbeitet hat. Auch wenn die Bedürfnisse auf allen Ebenen sorgfältig abgeklärt wurden. Auch wenn die zukünftige Entwicklung in unseren Dörfern berücksichtigt ist: 6.9 Mio. Franken sind viel Geld. Dies ist uns sehr bewusst.

Fakt ist:
Die Kirche und das Alte Zentrum sind in einem desolaten Zustand. Sie müssten saniert werden. Die Kosten für die Renovation der Kirche würden ähnlich hoch sein wie im Kostenvoranschlag ausgewiesen. Die Sanierung der Schulräume, der Sanitärinstallationen und der Küche würde zusätzliche Kosten verursachen.

Die Probleme im alten Pfarrhaus sind bekannt. Niedrige Räume, schlechte Dämmung, nicht behindertengerecht, untaugliche Grundrissgestaltung, feuchte Keller- und Lagerräume. Mit baulichen Massnahmen lässt sich keine sinnvolle Bürostruktur einbauen. Hindernisfreies Bauen scheitert bereits bei der Haustüre. Die notwendigen Sanierungen an den haustechnischen Installationen würden hier sinnlos viel Geld kosten. Zudem wäre das Raumproblem nicht gelöst.

Diese Faktenlage hat uns schon vor Jahren dazu bewogen, ein zukunftsgerichtetes, neues Projekt zu planen, damit das Geld sinnvoll eingesetzt werden kann.

BAUBESCHRIEB

Ziel des vorliegenden Projektes ist es, einen öffentlichen Ort für die Gemeinde zu schaffen, an welchem die Begegnung zwischen den Menschen gefördert wird. Die bestehende Kirche und der Saalbau sollen durch einen Erweiterungsbau ergänzt werden. Einem Kreuzgang ähnlich verbindet der umlaufende überdeckte Bereich die unterschiedlichen Bauten zu einem Ensemble.

Die Eingänge aller Gebäude des Gemeindezentrums sind über den offenen Hof zu erreichen. Das bauliche Ensemble wird in einen zusammenhängenden, baumbestandenen Grünraum eingebettet. Dieser umfasst auch die Parkplätze aus Festkies, welche über einen Stichgang an den Innenhof angebunden werden.

Der nach wie vor eindrücklichen Betonfertigteil-Konstruktion der Kirche soll zu neuer Ausstrahlung verholfen werden. Die Sekundärnutzungen sollen aus der Kirche ausgelagert werden, so dass der Raum bei Gottesdiensten künftig in seinem vollen Umfang erlebt werden kann. Für individuelle Andachten steht eine neue Kapelle unter der Empore zur Verfügung.

Das Lichtband, über dem das schwere Zeltdach zu schweben scheint, soll dank neuer Farbigkeit rundumlaufend zur Geltung kommen und dem Raum eine sakrale Atmosphäre verleihen. Die Trennwand zwischen Kapelle und Kirchenraum wird analog zu den Windfängen in Raucheiche ausgebildet. Der neue Gussboden verfügt über trittschalldämmende Wirkung. Die Beleuchtung, die Lautsprecheranlage sowie die Akustikschlaufen für Hörbehinderte sollen erneuert werden.

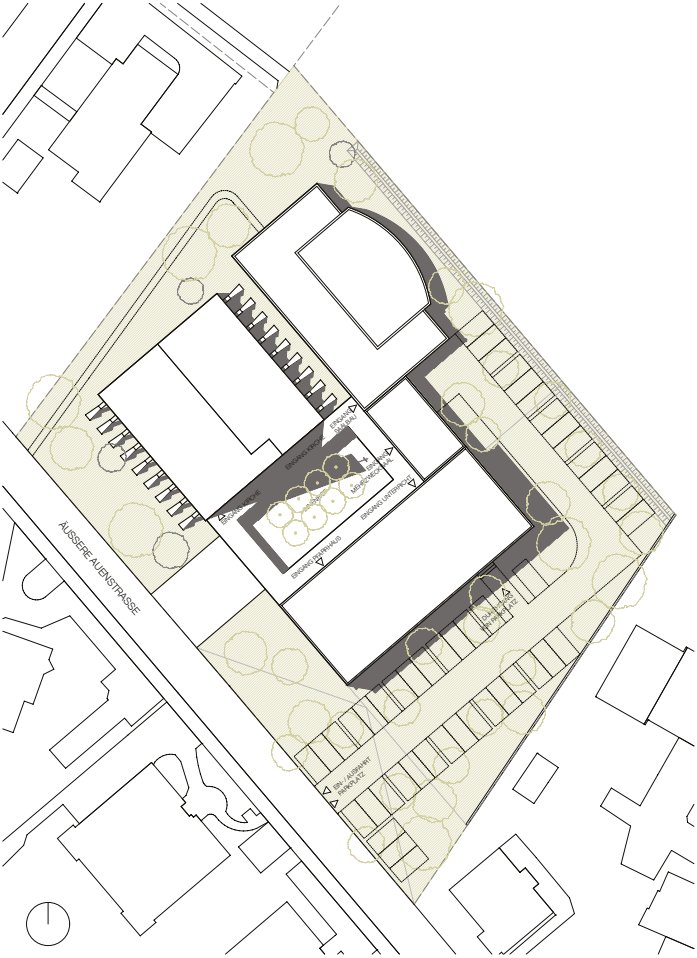
Der Saalbau wird nur von wenigen baulichen Massnahmen betroffen. Es sind dies die Abtrennung eines kleinen Lagerraumes hinter dem grossen Saal sowie der Wegfall des vorgelagerten Windfanges beim Eingang.

Der neue Erweiterungsbau erweist durch seine zurückhaltende Gestaltung dem wichtigsten Bauwerk, nämlich der Kirche, die Ehre. Im Erdgeschoss und vis-à-vis der Kircheneingänge liegen die Pfarreiräume. Seitlich davon befindet sich ein Mehrzweckraum sowie die Jugendräume und eine Werkstatt für den Hauswart. Im oberen Geschoss befinden sich die über eine Aussentreppe zugänglichen Unterrichtsräume sowie zwei Kleinwohnungen. Im Keller sind sämtliche Lager, das Pfarrarchiv sowie die Technikräume untergebracht. Sowohl der Erweiterungsbau als auch die Kirche werden mit einer ökologischen Luftwasserwärmepumpe beheizt.

Die gegliederte Fassade ist aus fein strukturiertem Sichtbeton, die grossen Fenster sind aussen in Aluminium, innen in Holz gefertigt. Die für den Innenausbau gewählten Materialien sind robust und mehrheitlich in hellen, warmen Farben gehalten.

Insgesamt lebt das Projekt von der sorgfältigen Gestaltung der Innen- und Aussenräume und deren angemessen schlichten Materialisierung.

Die Baubewilligung liegt vor.



UMGEBUNGSPLAN

BAUKOSTENAUFSTELLUNG

KOSTENVORANSCHLAG

Das Wettbewerbsprojekt „ Hand in Hand“ von Vécsey Schmidt Architekten, Basel, wurde in den vergangenen Monaten in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission überarbeitet und verfeinert. Alle Vorgaben des Projektwettbewerbes und das Raumprogramm sind nach wie vor erfüllt.

Grundlage für den vorliegenden Kostenvoranschlag, mit einer Genauigkeit von +/- 10% gem. SIA, bilden das Planwerk Mst. 1:50 mit Detailplänen und der Baubeschrieb vom 31.1.2014, welche auf den Pfarrämtern Kloten und Bassersdorf und an der KGV eingesehen werden können.

KOSTENVORANSCHLAG (inkl. MWST)

BKP	Bezeichnung	**Erweiterungsbau**	**Kirche**	**Saalbau**
1	Vorbereitungsarbeiten	115’800	107'500	11'200
2	Gebäude	4'401'800	982'900	74'400
4	Umgebung	350'000	150'000	-
5	Nebenkosten	379'600	52'400	4'200
6	Reserve	199'800	46'700	3'700
9	Ausstattung	350'000	150'000	-
T	**7'380'000**	**5'797'000**	**1'489'500**	**93'500**

Die Grundanlage des siegreichen Projektes ermöglichte in der Überarbeitung die Planung eines zusätzlichen Mehrzweckraumes direkt neben dem Eingangsbereich des bestehenden Saalbaus. Die Baukommission und die Kirchenpflege begrüssen dieses ergänzende Angebot, weil damit die stets engen Verhältnisse im Foyer bei Grossanlässen behoben werden können. Der Raum kann auch für grössere Versammlungen oder Anlässe genutzt werden.

Aufgrund veränderter Vorgaben des Kantons Zürich wurden von der Gemeinde im Verlauf des Bewilligungsverfahrens zusätzliche Auflagen im Bereich Hochwasserschutz gemacht. Das gesamte Areal muss mit Schutzmauern (ca. 60 cm hoch) und Schutzwällen gegen Hochwasser gesichert werden.

Diese Zusatzkosten sind im Kostenvoranschlag enthalten:

ZUSATZKOSTEN (inkl. MWST)		**Mehrzweckraum**	**Hochwasserschutz**
1	Vorbereitungsarbeiten	9'000	-
2	Gebäude	232'500	38'500
4	Umgebung	-9'500	41'500
5	Baunebenkosten	5'000	-
6	Reserve	9'000	3'000
T	**329'000**	**246'000**	**83'000**

ANTRAG BAUKREDIT

Kostenvoranschlag vom 21.2.2014, incl. MWST	Fr.	7'051'000
Mehrzweckraum	Fr.	246'000
Hochwasserschutz	Fr.	83'000
Kostenvoranschlag Total	Fr.	7'380'000
./. Projektierungskredit gen. KGV vom 10.6.2013	Fr.	-480'000
Antrag Baukredit	**Fr.**	**6'900'000**

An den Kirchgemeinde-Versammlungen vom 26.11.2012 und 10.6.2013 wurde ein Planungskredit zur Ausarbeitung des Bauprojektes und zur Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens von insgesamt Fr. 480'000.- gesprochen. Dieser Betrag ist Bestandteil der Gesamtbaukosten. Der Kreditantrag reduziert sich um den entsprechenden Betrag.

Die Kirchenpflege hat das Projekt, den Baubeschrieb und den Kostenvoranschlag eingehend geprüft. Der kompakte Anbau stellt die notwendigen Räumlichkeiten für Religionsunterricht, Pfarramt, Seelsorge, Jugend- und Seniorenarbeit und vielfältige weitere Nutzungen zur Verfügung. Ökologische Aspekte, Behindertengerechtigkeit und Flexibilität sind in vorbildlicher Weise umgesetzt. Das architektonische Gesamtkonzept überzeugt durch die gute Masstäblichkeit zu den bestehenden Bauten.

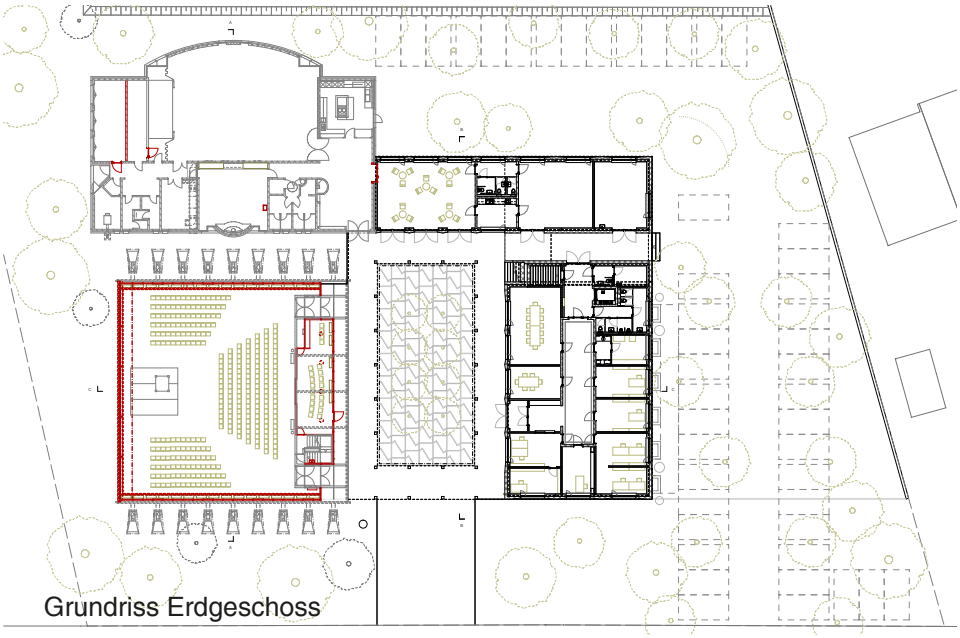
Die Kirchenpflege empfiehlt Ihnen, dem Baukredit über Fr. 6'900'000 zuzustimmen.

Wir bieten Raum - für alle

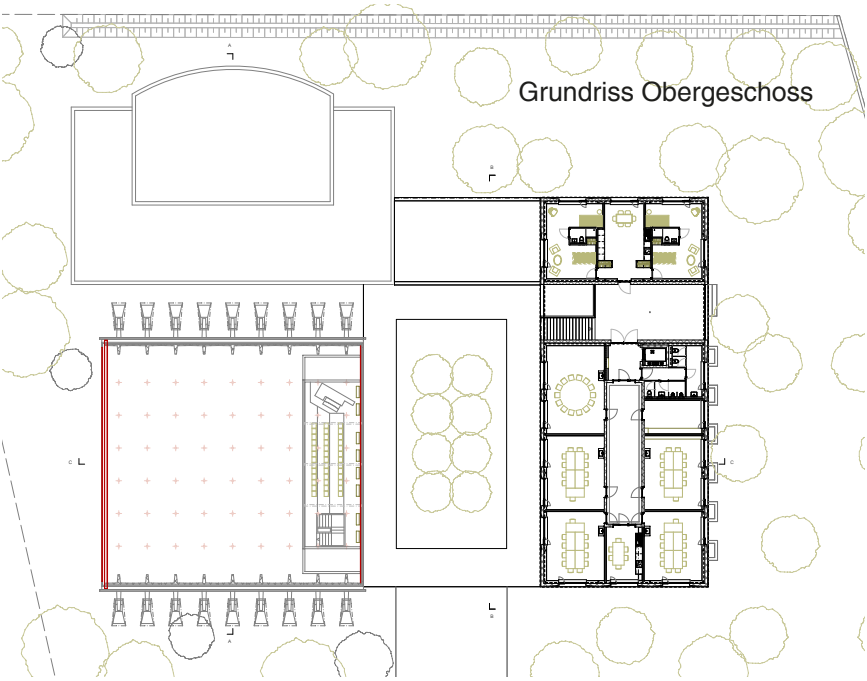
Seit mehr als 40 Jahren trägt die Pfarrei St. Franziskus wesentlich zum sozialen Leben im Pfarreigebiet bei (Bassersdorf, Baltenswil, Nürensdorf, Oberwil, Birchwil, Breite).

Kirche/Altes Zentrum, Neues Zentrum und Pfarrhaus werden natürlich auch über die Grenzen hinaus sowohl von kirchlichen als auch von mehr als 30 weltlichen Organisationen, Gruppierungen und Vereinen rege genutzt.

Der heutige Stand der Dinge ist allerdings: Zu kleine Räume, hoher Unterhalts- und Reinigungsaufwand, hohe Energiekosten, viel Logistik – und nun auch dringender Renovationsbedarf.



Grundriss Erdgeschoss



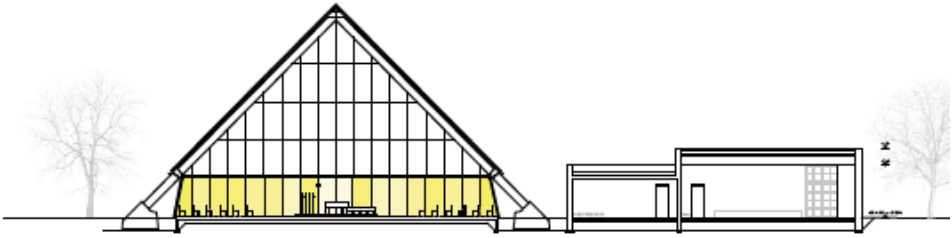
Alles unter einem Dach

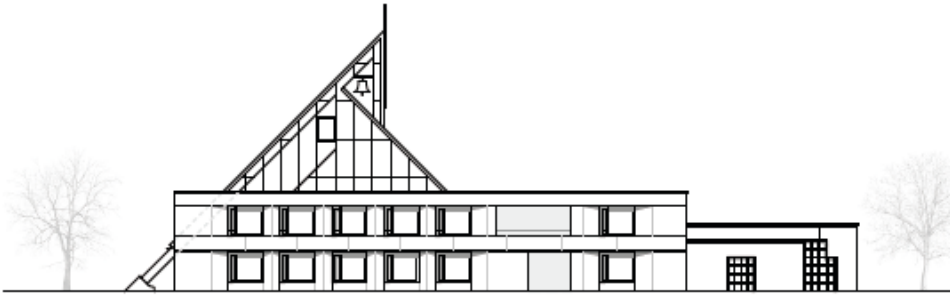
Die baulichen Massnahmen tragen dazu bei, dass für alle Generationen, für religiöse und weltliche Anlässe, für Feste, für Bildungs- und Informationsveranstaltungen, für kulturelle und soziale Zwecke ein angemessenes Raumangebot in unseren Gemeinden vorhanden ist.

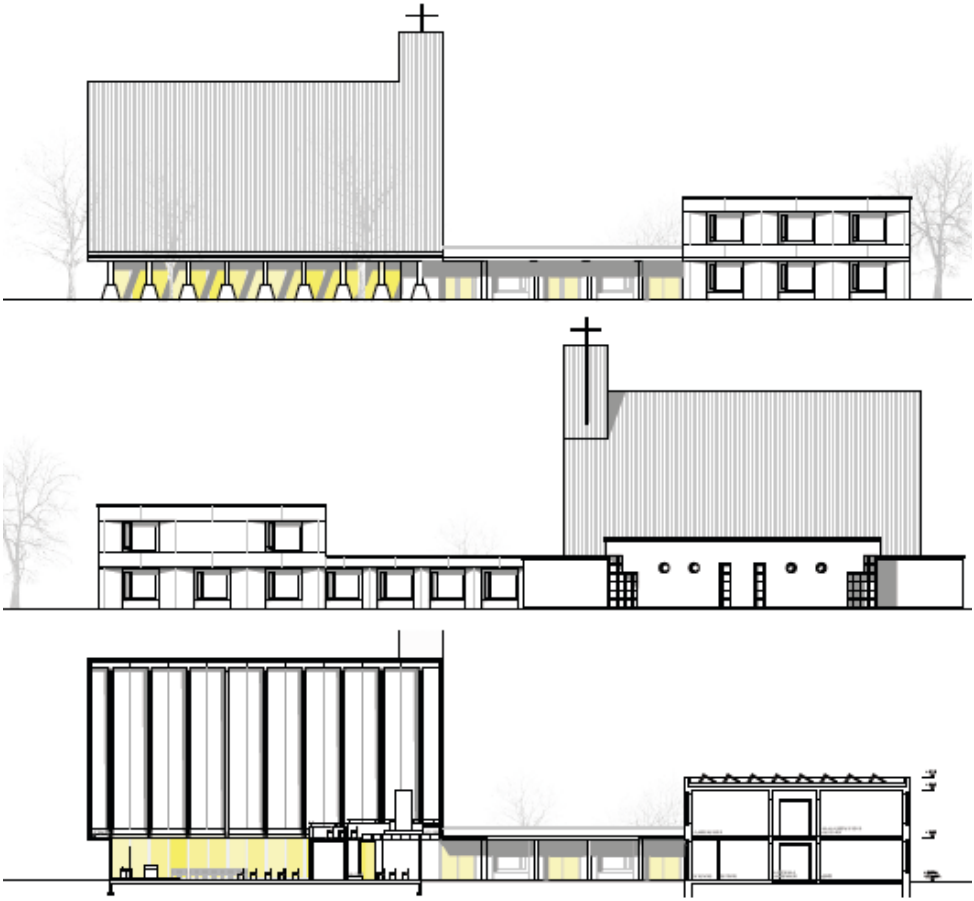
Unter einem Dach vereint gibt es vielfältige und bereichernde Begegnungen und Beziehungen. So kann lebendige Gemeinschaft entstehen und gepflegt werden. Gleichzeitig tragen wir auch zu einem guten Miteinander in unseren Gemeinden bei.

Wir schaffen Raum
- FÜR ALLE -

RAUM FÜR ST. FRANZISKUS







Wir schaffen Raum
- FÜR ALLE -

RAUM FÜR ST. FRANZISKUS

Beispiel Bilder

Unterrichtszimmer 1. OG

Mehrzwecksaal EG

Innenhof

offener Kreuzgang zum Innenhof

Wir schaffen Raum
- FÜR ALLE -

Finanzierung/Finanzplan *)

Die Beurteilung der finanziellen Tragbarkeit des Bauprojekts erfolgt auf der Basis der zeitlich gestaffelten Baukosten und einer Finanzplanung ab 2015. Der Planung liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Dank der hohen Liquidität kann in einer ersten Phase der grösste Teil des Finanzbedarfs durch Eigenmittel gedeckt werden. Für 2016 wird ein innerhalb von 10 Jahren rückzahlbares Darlehen in der Höhe von 1.5 Mio Fr. zu einem Zinssatz von 3% in Aussicht genommen. Damit bleibt die Liquidität genügend gross, um die laufenden Verpflichtungen zu bestreiten.
- Trotz guter konjunkturellen Aussichten für die Schweiz basiert der Finanzplan – bei gleichbleibendem Steuerfuss (11%) – auf sehr vorsichtig geschätzten Steuereinnahmen [1].
- Bei den Personalausgaben wird mit einer jährlichen Zunahme von 1% ab Budget 2014 gerechnet. Ein Ausbau von Stellenprozenten ist nicht vorgesehen.
- Beim Sachaufwand wird eine Zunahme von 1.5% pro Jahr eingeplant. Damit besteht genügend Spielraum, um die Liegenschaften der Kirchgemeinde instand zu halten, zumal der Unterhalt des Bauprojekts in den ersten Jahren nach Vollendung gering gehalten werden kann.
- Zusätzlich zum vorliegenden Bauprojekt sind ab 2017 jährliche Investitionen von 150‘000 Fr. für andere Zwecke eingeplant.
- Das Verwaltungsvermögen wird ordnungsgemäss mit 10% pro Jahr abgeschrieben. Auf zusätzliche Abschreibungen wird in den Jahren 2015-2020 verzichtet.
- Die „Eigenen Beiträge“ umfassen als wichtigsten Teil den Beitrag an den Synodalrat in Abhängigkeit der Steuereinnahmen des jeweiligen Vorjahres. Beim Rest (u.a. Jugend- und Altersarbeit, diakonische Beiträge etc.) wird von einer jährlichen Zunahme von 3% ab Budget 2014 ausgegangen.
- Für den zusätzlichen Finanzausgleich ist für 2015ff. ein konstanter Betrag von 50‘000.- Fr, eingesetzt.

Beurteilung:

Der Finanzplan zeigt, dass das Bauprojekt „Raum für alle“ dank der ausgezeichneten Finanzlage unserer Kirchgemeinde gut verkraftbar ist: Für die Jahre 2015-2020 sind zwar negative Rechnungsergebnisse zu erwarten, ab 2021 kann wieder mit Ertragsüberschüssen gerechnet werden. Der Cash Flow als Mass für die Selbstfinanzierung bleibt während des ganzen Planungszeitraums positiv. Die Planresultate dürften aufgrund der konservativen Schätzungen eher besser ausfallen. Zudem ist der zu erwartende Baubeitrag des Synodalrats von 3% der Baukosten nicht berücksichtigt, da eine definitive Zusage noch aussteht.

Der Finanzierungsbedarf für die Jahre 2015 und 2016 ist durch die liquiden Mittel gedeckt. Das Fremddarlehen dient somit lediglich der Sicherung eines genügend grossen Liquiditätspolsters [2].

Die Bilanz zeigt, dass durch die Realisierung des Bauprojekts eine Umlagerung von liquiden Mitteln in Verwaltungsvermögen stattfindet. Das Eigenkapital liegt dabei während der ganzen Planperiode über der Marke von 6 Mio. Fr.

Die Umsetzung des Projekts „Raum für alle“ der Pfarrei Bassersdorf ist angesichts der Unzulänglichkeiten des Pfarrhauses und der Kirche sowie des erforderlichen Raumbedarfs in jedem Fall gerechtfertigt, zumal dieses zur Hauptsache durch Eigenmittel aus der Vergangenheit finanziert werden kann.

*) Detailliertere Ausführungen können auf der Webseite www.kath-kbn.ch oder bei den Pfarrämtern eingesehen werden

[1] Der Finanzplan basiert auf der Annahme, dass die Initiative zur Befreiung der iurist. Personen von der Kirchensteuer verworfen wird. Bei Annahme der Initiative müssten die laufenden Kosten an die zu erwartenden Mindererträge angepasst werden.

[2] Zur Frage, was mit dem alten Pfarrhaus nach Vollendung des Bauprojekts geschehen soll, wird durch die Kirchenpflege nach Gutheissung des Baukredits eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die zu Handen der Kirchgemeindeversammlung einen Vorschlag unterbreiten wird. Bei einem Verbleib des Pfarrhauses bei der Kirchgemeinde muss dessen Eigenwirtschaftlichkeit im Vordergrund stehen.

Auszüge aus dem Finanzplan bis 2020 (in 1000 Fr.) *)

Stand: Februar 2014

Bezeichnung	Rechn. def. 2012	Rechn. prov. 2013	Budget 2014	Plan 2015
Laufende Rechnung				
Total Aufwand	4'780	4'894	5'027	4'910
davon: Darlehenszins				
Abschreibungen beantragte Baukosten			*240*	*417*
Total Ertrag	5'473	4'923	5'045	4'623
Ertragsüberschuss	**693**	**29**	**18**	**-287**
Cash-Flow (CF)	**1'030**	**616**	**579**	**130**
Investitionsrechnung				
Total Selbstfinanzierung=CF	1'030	616	579	130
Investitionen	125	859	340	4'113
davon: beantragter Baukredit			*240*	*4'113*
Finanzierungssaldo	**905**	**-243**	**239**	**-3'983**
Bilanz per 31.12.				
Finanzvermögen	7'651	7'132	7'371	3'388
davon: liquide Mittel	*6'057*	*6'674*	*6'571*	*2'588*
Verwaltungsvermögen	483	579	358	4'054
davon: abschreibungspflichtig	*183*	*279*	*58*	*3'754*
Total Aktiven	**8'134**	**7'711**	**7'729**	**7'442**
Fremdkapital *(ab 2016: Darl.)*	276	0	0	0
Eigenkapital	7'858	7'711	7'729	7'442
Total Passiven	**8'134**	**7'711**	**7'729**	**7'442**

gelbe Markierungen — Direkt mit dem beantragten Baukredit zusammenhängende Positionen

*) Der detaillierte Finanzplan kann auf der Webseite www.kath-kbn.ch oder bei den Pfarrämtern eingesehen werden

Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
5'158	5'177	5'201	5'230	5'265
45	*41*	*36*	*32*	*27*
630	*582*	*539*	*500*	*465*
4'743	4'867	4'995	5'124	5'250
-415	**-309**	**-206**	**-107**	**-15**
215	**273**	**333**	**393**	**450**
215	273	333	393	450
2'547	150	150	150	150
2'547				
-2'332	**123**	**183**	**243**	**300**
2'557	2'529	2'562	2'655	2'806
1'756	*1'729*	*1'762*	*1'855*	*2'005*
5'971	5'539	5'150	4'800	4'485
5'671	*5'239*	*4'850*	*4'500*	*4'185*
8'527	**8'068**	**7'712**	**7'455**	**7'290**
1'500	*1'350*	*1'200*	*1'050*	*900*
7'027	6'718	6'512	6'405	6'390
8'527	**8'068**	**7'712**	**7'455**	**7'290**

Ausführliche Informationen finden Sie auf unserer Homepage: www.kath-kbn.ch

SCHLUSSBEMERKUNG

Die Kirchenpflege ist überzeugt, dass mit dem beantragten Baukredit die Kirche St. Franziskus ihrer Bedeutung und ihrem Wert entsprechend saniert und mit dem Erweiterungsbau das Raumproblem für die nächsten Jahrzehnte behoben werden kann.

Wir empfehlen den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Römisch-katholische Kirchenpflege Kloten

Die Präsidentin
Susanne Rotondo

Die Aktuarin
Beatrix Looser

PFARREI ST. FRANZISKUS
Bahnhofstr. 13 - 8303 Bassersdorf
sekretariat@kathbasi.ch - 044 800 70 90 - Fax: 044 800 70 91