

An der Kirchgemeindeversammlung, 7. Dezember 2023 wurde der Baukredit über Fr. 4'797'000.- inkl. MWST für die Sanierung des Pfarreizentrums der Kath.- Kirche St. Mauritius in Regensdorf angenommen

Gebhard Schumann erläutert wie der neue Antrag für den Baukredit zustande kam und was die wesentlichen Veränderungen sind im Vergleich zum letzten Sanierungsvorhaben.

Am 25.09.2022 wurde bei der Urnenabstimmung der röm.-kath. Kirchgemeinde Regensdorf der Baukredit über Fr. 6'170'000 abgelehnt.

Die Kirchenpflege der Kirchgemeinde 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 Pastore, 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.

Teilnehmer Arbeitsgruppe Sanierung:

- Dieter Bischof, Sachverständiger, BVK Projektleitung Liegenschaften
- Giovanni Catania, Präsident Kirchenpflege
- Remo Eggenberger, Pfarrer St. Mauritius
- Karin Joss, Vertreterin IG Pro Mauritius
- Peter Müller, Präsident IG Pro Mauritius
- Gebhard Schumann, Finanzen Kirchenpflege
- Walter Stählin, Liegenschaften Kirchenpflege
- Walter Stofer, Vertreter IG Pro Mauritius
- Thomas Weber, Sachverständiger, Energie und Haustechnik Weber AG (ehtw)

Notwendigkeit Sanierung

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 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 neunten 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	
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

		Baukredit '22	Baukredit	Differenz
BKP	Arbeitsgattung / Arbeiten	Total Fr.	Total Fr.	Total Fr.

2. ordentliche Kirchgemeindeversammlung vom Donnerstag, 07. Dezember 2023

BKP	Arbeitsgattung / Arbeiten	Total Fr.	Total Fr.	Total Fr.
000	Finanzierung vor Baubeginn	24'000	10'000	-14'000
100	Bestandesaufnahmen			
112	Abbrüche Demontagen	95'000	95'000	0
119	Schadstoffsanierung	52'500	52'500	0
122	Provisorien	25'000	25'000	0
211	Baumeisterarbeiten / Baustelleneinrichtung	105'000	195'000	90'000
211.1	Gerüste	160'000	110'000	-50'000
211.4	Kanalisation im Gebäude	50'000	50'000	0
214	Zimmerarbeiten	35'000	0	-35'000
221	Äussere Abschlüsse	500'000	620'000	120'000
221.8	Kunstverglasungen	66'000	0	-66'000
222	Spenglerarbeiten	400'000	160'000	-240'000
223	Blitzschutz	40'000	15'000	-25'000
224	Bedachungen	450'000	350'000	-100'000
224.3	Glaseinbauten in Flachdächern	15'000	20'000	5'000
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	400'000	360'000	-40'000
227	Malerarbeiten Aussen	50'000	30'000	-20'000
228	Sonnenschutz	100'000	100'000	0
230	Elektroanlagen	863'000	635'000	-228'000
240	Heizungsanlagen	116'000	110'000	-6'000
244	Lüftungsanlagen	480'000	360'000	-120'000
250	Sanitäre Anlagen	42'000	42'000	0
271	Gipserarbeiten	152'500	192'500	40'000
272	Innentüren aus Metall	10'000	0	-10'000
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten	30'000	30'000	0
272.3	Innere Verglasungen aus Metall	25'000	0	-25'000
273	Innentüren aus Holz	110'000	110'000	0
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	22'500	22'500	0
275	Schliessanlage	35'000	35'000	0
281.3	Bodenbeläge aus Stein	2'500	2'500	0
281.7	Bodenbeläge aus Holz	80'000	25'000	-55'000
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	10'000	10'000	0
283	Deckenbekleidungen	125'000	75'000	-50'000
285	Innere Oberflächenbehandlungen	188'000	45'000	-143'000
287	Baureinigung	15'000	15'000	0
287	Baureinigung	15'000	15'000	0
289.1	Orgel	50'000	30'000	-20'000
290	Honorare	606'500	405'000	-201'500
400	Umgebung	60'000	50'000	-10'000
500	Baunebenkosten	247'000	100'000	-147'000

900	Einrichtungen Kirche / Bestuhlung	0	60'000	60'000
1000	Reserve / Rundung	332'500	250'000	-82'500
	Total	6'170'000	4'797'000	-1'373'000

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 (Betragshöhe noch offen).

Es wird somit mit einer notwendig werdenden Fremdfinanzierung (Kreditaufnahme) von Fr. 1'797'000 gerechnet.

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

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.

PV-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 20 Jahren der Kirchgemeinde übertragen und man trägt zur einer positiven CO2 Bilanz bei.

Betriebskosten

Heizkosten

Die Gaspreise sind wegen des Kriegs in der Ukraine um 127% gestiegen.

In den Jahren 2017 bis 2021 wurde im Schnitt ein Preis 6.7 RP/kWh gezahlt, 2022 und 2023 stieg der Preis pro kWh von 14.8 RP auf 15.6 RP.

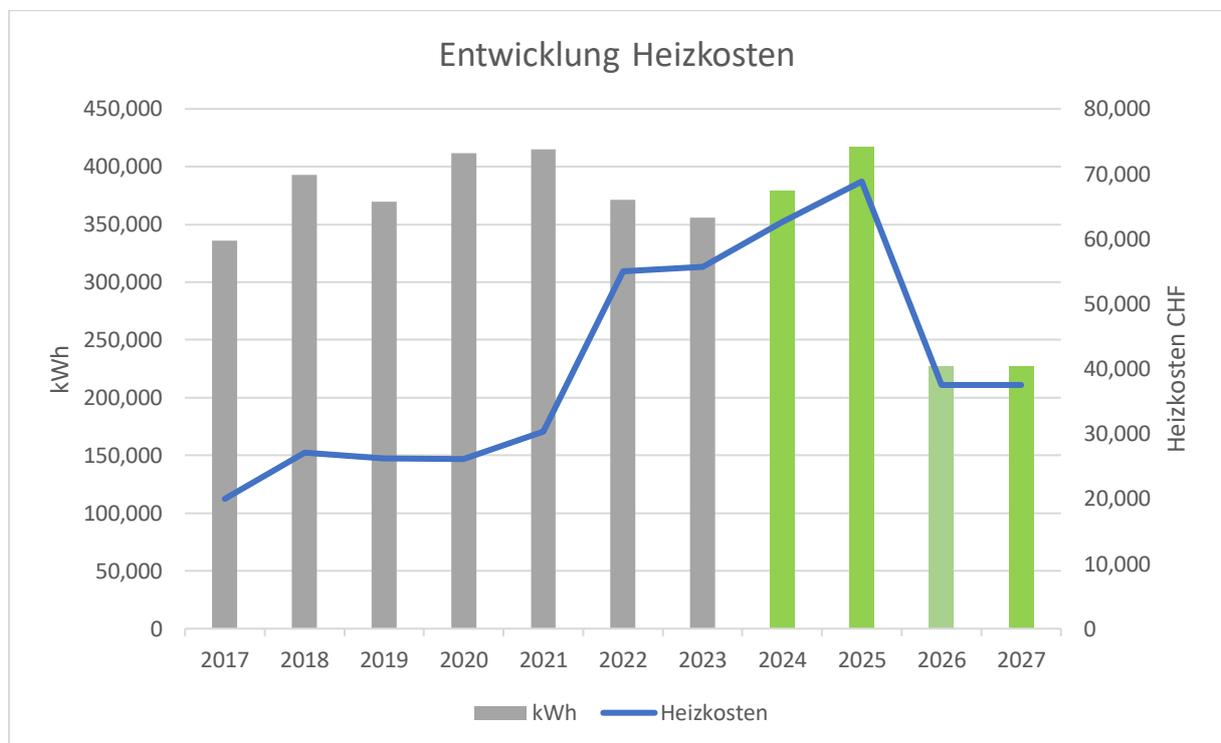
Annahme (grüne Werte):

Im Jahr 2024 werden vermutlich die Heizkosten weiter ansteigen und dann konstant bleiben.

Im Jahr 2025 wird der Gasverbrauch wegen der Sanierung um ca. 10% steigen.

Ab dem Jahr 2026 können wir mit 40% weniger Gasverbrauch rechnen als im Vergleichsjahr 2024.

Die Wärmeerzeugung wird momentan nicht ersetzt, aber zukünftig wäre ein Anschluss an das Fernwärmenetz in Regensdorf denkbar.



Stromkosten

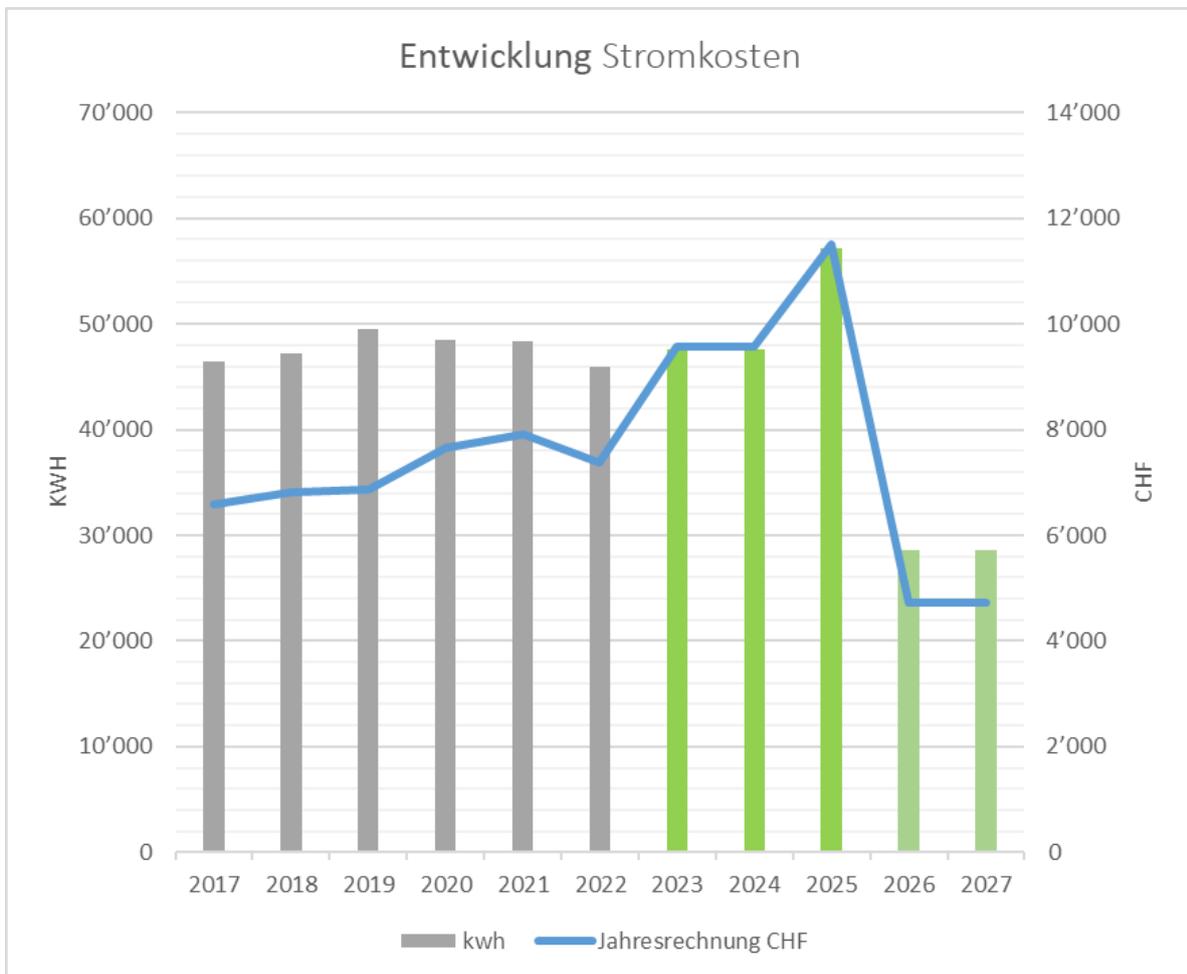
Die Strompreise sind wegen des Kriegs in der Ukraine um 11% gestiegen. In den Jahren 2017 bis 2020 wurde im Schnitt ein Preis 14.6 RP/kwh gezahlt, in den Jahren 2021 und 2022 stieg der Preis pro kwh im Schnitt auf 16.2 RP.

Annahme (grüne Werte):

Im Jahr 2023 werden vermutlich die Stromkosten bis zu 25% ansteigen und dann mehr oder weniger konstant bleiben.

Im Jahr 2025 wird der Stromverbrauch wegen der Sanierung um ca. 20% steigen.

Ab dem Jahre 2026 können wir mit ca. 15% weniger Stromverbrauch und entsprechend weniger Stromkosten rechnen. Bei einer Installation einer PV-Anlage von einem Solaranbieter kann zusätzlich der erzeugte Strom mit einem Rabatt von 20% bezogen werden. Die Stromkosten können im Vergleich zu 2023 so total um ca 30% reduziert werden



Beitrag Zentralkirche und Förderbeiträge Bund und Kanton

Es kann mit finanziellen Beiträgen der kantonalen Kirche, des Kantons und des Bundes gerechnet werden. Diese belaufen sich auf ca. 7.5% des Sanierungskredits. Da diese Beiträge erst nach der Sanierung eingereicht und bewilligt werden müssen, wurden diese für die Finanzierung noch nicht berücksichtigt.

Beitrag Zentralkirche (3% der Brutto-Investition, Bewilligung noch offen)	ca. CHF 143'910,-
Möglicher Förderbeitrag für Dachsanierung	ca. CHF 63'000,-
Möglicher Förderbeitrag für Fenstersanierung	ca. CHF 33'000,-
Möglicher Förderbeitrag für Fassadensanierung	ca. CHF 131'000,-
Total	ca. CHF 370'910,-

Zeitplan Sanierung

KPF-Beschluss Sanierung am	19.10.2023
Einreichung RPK	23.10.2023
Vorinformation und Infoabend	16.11.2023*
Abstimmung KGV	07.12.2023
Start Sanierung frühestens	01.10.2024
Abschluss Sanierung frühestens	31.12.2025

Nachdem das Projekt für die Sanierung des Kath. Pfarreizentrums St. Mauritius in Regensdorf an der Kirchgemeindeversammlung angenommen wurde, wird nun die neue Baukommission und die Bauherrenvertretung die Vorbereitungen treffen.

Bauherrenvertretung:

Thomas Weber, ehtw Energie und Haustechnik Weber AG Watt

Baukommission - Mitglieder

Walter Stählin
Gebhard Schuhmann
Dieter Bischof
Karin Joss
Martin Mitteldorf

Informationen über die Sanierung: Walter Stählin 'liegenschaften@st-mauritius.ch'
oder über das Sekretariat Tel: [043 388 70 20](tel:0433887020)