



Kirchenpflege

Röm. kath. Kirchgemeinde St. Konrad
Fellenbergstrasse 231, 8047 Zürich
Tel. 044 496 63 63 / Fax 044 496 63 64
E-Mail: st.konrad@zh.kath.ch

Kirchgemeindeversammlung vom Sonntag 8. November 2020

Abstimmungsunterlagen zu folgenden Traktanden:

3. Abnahme der Rechnung 2019

4. Genehmigung des Budgets 2021

5. Bauprojekt bauliche und energetische Sanierung von Kirche und Pfarreizentrum St. Konrad

Bewilligung des Baukredits von CHF 4'970'000.-- gemäss Eingabe an den Stadtverband vom 28.8.2020 (Basis Kostenvoranschlag +/- 10% ,inklusive MWST 7.7%, Preisstand August 2020).

Zürich, den 22. September 2020

Die Kirchenpflege St. Konrad

Traktandum 3. Abnahme der Rechnung 2019

Bestandesrechnung 2019

in Fr.	01.01.2019	31.01.2019
Post- und Bankkonten	1`319`339	1`557`406
Forderungen	10`714	7`350
Festgelder	1`052`500	1`052`500
Transitorische Aktiven	21`522	4`507
Investitionsbeitrag	0.00	149`510
Total Aktiven	2`404`075	2`771`273
Kreditoren	54`526	93`752
kurzfristige Rückstellungen	44`383	57`918
Rückstellung zweckgebunden	90`433	75`870
Rückstellungen Investitionsrng	0.00	0.00
Vorfinanzierungskonto	0.00	1`375`845
Bilanzüberschuss /Fehlbetrag	2`214`733	1`167`888
Total Passiven	2`404`075	2`771`273

Erfolgsrechnung 2019

Voranschlag 2019			Rechnung 2019	
Aufwand	Ertrag		Aufwand	Ertrag
in Fr.	in Fr.		in Fr.	in Fr.
491`842	27`700	Behörden, Verwaltung	464`351	30`948
281`500	0	Gottesdienst	306`765	1`160
543`200	10`000	Diakonie	595`519	62`422
272`450	0	Bildung	276`507	0
133`800	0	Kultur	127`193	0
693`800	18`800	Kirchliche Liegenschaften	1`763`862	27`814
0	3`053`908	Steuerzuteilung	0	3`172`301
708`316	0	Finanzausgleich	819`678	0
0	14`500	Kapitaldienst	332	14`717
	0	Ergebnis	0	1`044`845
3`124`908	3`124`908	Total	4`354`207	4`354`207

Die Erläuterungen zur Rechnung erfolgen an der Kirchgemeindeversammlung.

Traktandum 4. Genehmigung des Budgets 2021

Voranschlag 2020			Voranschlag 2021	
Aufwand	Ertrag		Aufwand	Ertrag
in Fr.	in Fr.		in Fr.	in Fr.
484`414	25`500	Behörden, Verwaltung	461`884	25`200
289`200	0	Gottesdienst	292`900	0
566`900	10`000	Diakonie	582`400	51`100
275`212	0	Bildung	274`780	0
148`400	0	Kultur	139`600	0
*2`935`034	20`000	Liegenschaften	*735`500	**152`300
0	5`496`862	Steuerzuteilung		2`953`683
819`202	0	Finanzausgleich	709`719	0
0	14`500	Zinsen		14`500
5`518`362	5`552`362	Totale	3`196`783	3`196`783
34`000		Ergebnis		0

*2`935`034 (= 2`564`534 Einlage Bau + 370`500 Liegenschaftskonto)

*735`500 (=252`500 Einlage Bau + 132`300 Abschreibungen + 350`700 Liegenschaftkonto)

** 152`300 (Abschreibungen 132`300 + Mieteinnahmen 20`000)

Abnahme durch Kirchenpflege am 22.09.2020/ Abnahme durch RPK am 20.10.2020.
Die Erläuterungen zum Budget 2021 erfolgen an der Kirchgemeindeversammlung.

Traktandum 5.

Bauprojekt bauliche und energetische Sanierung von Kirche und Pfarreizentrum St. Konrad

1. Antrag: Bewilligung des **Baukredits von CHF 4'970'000.--** gemäss Eingabe an den Stadtverband vom 28.8.2020 (Basis Kostenvoranschlag +/- 10% ,inklusive MWST 7.7%, Preisstand August 2020).

2. Erläuterungen

2.1 Bisherige Beschlüsse der Kirchgemeinde

Für das Bauprojekt wurden in den zwei Kirchgemeindeversammlungen 2018 und 2019 folgende Beschlüsse gefasst:

18. November 2018

- Bewilligung eines Planungs- und Projektierungskredits von CHF 180'000.– für die Ausarbeitung des Vorprojekts
- Einsetzung einer Baukommission

17. November 2019

- Zustimmung zum Vorprojekt auf Basis Kostenschätzung von CHF 6,4 Mio
- Bewilligung des Projektierungskredits von CHF 360'000.– für die Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag
- Errichtung einer Vorfinanzierung für das Bauprojekt

2.2 Ausarbeitung des Bauprojektes

Seit der Kirchgemeindeversammlung vom November 2019 und der Bewilligung des Vorprojektes durch den Stadtverband wurde das Bauprojekt weiter ausgearbeitet, einschliesslich der Erstellung des Kostenvoranschlages für das definitive Bauprojekt. Im Verlauf der Weiterbearbeitung hat sich vor allem aus Kostengründen folgende wesentliche Veränderung ergeben:

Vorprojekt

- ▶ Projektsumme CHF 6'440'000.-
- ▶ Drei Etappen
 - Sanierung Kirche
 - Sanierung Pfarrhaus
 - Sanierung Pfarreizentrum

Bauprojekt

- ▶ Projektsumme CHF 4'970'000.-
- ▶ Zwei Etappen
 - Sanierung Kirche
 - Sanierung Pfarreizentrum, Teile Pfarrhaus gemäss Auflagen, Verzicht auf Gesamtsanierung des Pfarrhauses

2.3 Änderungen verglichen zum Vorprojekt

- Während der Bauprojektphase hat sich herausgestellt, dass die im Vorprojekt angedachten Sanierungen und baulichen Veränderungen im **Pfarrhaus** im Verhältnis zu den hohen Sanierungskosten nicht sinnvoll sind, da das Pfarrhaus strukturell im Wesentlichen keine Optimierung (Niveauunterschiede, Zugänge usw.) erfährt. Es ist geplant, in einem separaten Projekt durch eine Studie die baurechtlich maximale Ausnützung für einen **Ersatzneubau des Pfarrhauses mit Zusatznutzungen** (Wohnungen) abklären zu lassen. Erst nach dieser Klärung soll definitiv über die Zukunft des Pfarrhauses entschieden werden.
- Das für die gesamte Liegenschaft erarbeitete **Energiekonzept mit Wärmepumpe und Erdsonden** wurde aus Kostengründen zurückgestellt. Im Hinblick auf einen vom ewz geplanten **Wärmeverbund im Quartier Albisrieden** (ca. 2030) und auf einen möglichen Ersatzneubau des Pfarrhauses soll auch hier der Entscheid erst später erfolgen.
- Die Stellungnahme von Lemon Consult (2nd Opinon) über das Photovoltaik-Konzept (PV-Anlage) hat ergeben, dass die Erstellung eines **Batteriespeichers** und eines Lastmanagements System, aus heutiger Sicht, **wirtschaftlich und ökologisch nicht** sinnvoll ist. Die PV-Anlage soll daher ohne Batteriespeicher und Lastmanagement-System realisiert werden. Einem späteren Ausbau steht aber nichts im Weg.
- **Behördenabklärungen** durch Feuerpolizei und Abteilung für Gewässerschutz (Hochwasserschutz) führen zu zusätzlichen **Massnahmen und Kosten von bis zu CHF 330'000.-** .

2.4 Erste Etappe: Sanierung Kirche

Mit der ersten Etappe im 2021 erfolgt die Sanierung im Bereich der Kirche. Bei der Kirche wird das Dach altersbedingt und infolge von Hagelschäden komplett ersetzt. Das bedeutet, dass die Kupfereindeckung inkl. des Unterdaches entfernt werden muss. Der Dachraum soll bei dieser Gelegenheit mit Dämmmatten ausgelegt werden, anstelle der mangelhaften lose liegenden Isolation mit Flocken. Anschliessend wird wiederum ein Kupfer-Stehfalzdach aufgebaut und darauf eine Photovoltaik-Anlage installiert. Die architektonische Gestaltung der Anlage wurde mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich abgestimmt. Die Baueingabe ist bereits erfolgt. Im Zuge der Dacherneuerung muss die Kirche komplett eingerüstet werden. Damit verbunden ist es sinnvoll, die Aussenfassade der Kirche inkl. aller Gesimse neu zu streichen. Auf eine Aussenisolation wird hingegen verzichtet, da diese aufwändig wäre, das Gesamtbild verändern würde und zudem wegen der vielen Fensterflächen zu wenig Wirkung bringen würde.

Im Innern wird lediglich die Beleuchtung teils ersetzt oder auf energiesparende LED-Leuchten umgebaut, in welchen die Notbeleuchtung integriert sein wird. Die mangelhaft funktionierende und nur einen Teil der Kirche abdeckende Hörschlaufe unter der Empore wird überprüft und voraussichtlich durch eine im ganzen Kirchenraum wirkende Funkanlage ersetzt.

2.5 Zweite Etappe Sanierung Pfarreizentrum

In der zweiten Etappe im 2022 werden die Sanierungsmassnahmen im Pfarreizentrum vollzogen. Einzelne Lüftungsanlagen entsprechen nicht mehr den Normen, verbrauchen zu

viel Energie und haben ihre Lebenserwartung erreicht. Im grossen Pfarrsaal müssen die Storen ersetzt und die Beleuchtung (inkl. Notbeleuchtung) angepasst werden. Der durch die PV-Anlage erzeugte Strom wird nicht vollständig im Eigenverbrauch genutzt, weshalb als **Option** vorgesehen ist, die Lüftungsanlage mit einem Kühlmodul für die Kühlung des Pfarrsaals in den Sommerspitzen zu nutzen (keine Klimaanlage!). In der Gastro-Küche sind allgemeine Reparaturen (zB Fugenersatz), Ersatz von Geräten und Installation von Seifenspender und Desinfektionsmittel vorgesehen. Auf eine Totalsanierung der Küche wird hingegen verzichtet, da sich diese noch in einem akzeptablen Zustand befindet. Hingegen wird beim hinteren Eingang zum Pfarrhaus (Seite Küche) ein neuer Anlieferungsraum (alte Kleinküche) erstellt, welcher die Materialanlieferung erleichtert.

Im Pfarrhaus erfolgen die baugesetzlich notwendigen Anpassungen wie zB Erstellung neuer Notausgänge, feuerpolizeiliche Auflagen, Sanierung der Elektroverteilung im Keller (Auflage des Starkstrominspektorats) und anderes mehr. Auf die anfänglich geplante Totalsanierung des Pfarrhauses wird wie vorstehend ausgeführt vorläufig verzichtet, so auch auf die Gesamtrenovation der WC-Anlagen im UG.

2.6 Zusätzliche Behördenaufgaben

Brandschutz

- Bastelraum: Direkte Entfluchtung über Treppe direkt ins Freie
- Sekretariat: Neuer Notausgang direkt ins Freie
- Grosser Saal: Optimierung der Breiten und Stufensituation im Aussenbereich neben der Bühne
- Kleiner Saal: Verbreiterung Türe zum kleinen Saal und Türe aus dem kleinen Saal ins Freie mit einem Lichtdurchgangsmass von mind. 1.20m
- Domino: Beim Ausgang in den Hauptkorridor soll die Türe in Fluchtrichtung öffnend angepasst werden
- Diverse Türen ersetzen, die den EI 30 Brandschutz-Anforderungen nicht genügen

Gewässerschutz/Hochwasserschutz

- Laut Naturgefahrenkarte liegt die Parzelle St. Konrad mehrheitlich in der gelben Gefahrenstufe (geringe Gefährdung). Einige Randbereiche weisen eine mittlere Gefährdung auf. Lokal besteht eine erhebliche Gefährdung (Lichtscharten). Grund dafür sind Ausuferungen aus dem Döltschibach, welche bereits bei einem HQ30 zu erwarten sind.
- Die kath. Kirche St. Konrad wird als Sonderrisikoobjekt eingestuft. Gemäss dem Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser des AWEL ist daher ein Gebäudeschutznachweis zu erbringen. Entsprechend sind Massnahmen zum Schutz vor einem HQ30 vorzusehen; ein erhöhtes Schutzziel EHQ ist zu prüfen.

2.7 Antrag und Zustimmung Stadtverband, Prüfung durch RPK Konrad, Baubewilligungsverfahren

Das Bauprojekt wurde mit Antrag vom 28.8.2020 dem Stadtverband zur Prüfung und Genehmigung unterbreitet.

Für die Details einschliesslich Kostenvoranschlag und Finanzierungsplan wird auf das der Aktenaufgabe beiliegende Dossier vom 28.8.2020 verwiesen.

Der Vorstand des Stadtverbandes hat am 10. September 2020 dem Bauprojekt zuhanden der Delegiertenversammlung vom 24. November 2020 zugestimmt, unter der Auflage, dass für die Ausführungsphase eine Submission durchgeführt werde. Diese Submission im Einladungsverfahren wurde von der Baukommission sofort anhand genommen und konnte Ende September abgeschlossen werden. Den Zuschlag erhielt BKG-Architekten AG. Die Auflage des Stadtverbandes wurde somit fristgerecht erfüllt, so dass das Bauprojekt der Delegiertenversammlung zur Genehmigung des Kostenanteils Stadtverband unterbreitet werden kann.

Sodann wurde das angepasste Bauprojekt in einer Sondersitzung der Rechnungsprüfungskommission St. Konrad im Detail vorgestellt und deren Fragen beantwortet. Die RPK hat nach eingehender Prüfung dem Projektantrag am 20. September zugestimmt.

Für das Bauprojekt wurden zwei Baugesuche eingereicht:

- 1 Baugesuch für die Photovoltaikanlage auf dem Kirchendach
- 1 Baugesuch für die übrigen projektierten Sanierungsmassnahmen.

Die Baubewilligung für die übrigen Sanierungsmassnahmen inklusive Hochwasserschutzbedingungen wurde mit Bauentscheid 1882/20 vom 19. Oktober 2020, mit den üblichen Auflagen und Bedingungen erteilt. Die Baubewilligung für die Photovoltaikanlage ist noch ausstehend.

2.7 Kostenvoranschlag

		Bauprojekt +/- 10%	Vorprojekt +/- 15%
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	135'000	157'000
BKP 2	Gebäude	3'258'000	4'285'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	0	0
BKP 4	Umgebung	115'000	65'000
BKP 5	Baunebenkosten inkl. Honorar	1'113'000	1'480'000
BKP 6	Unvorgesehenes	349'000	453'000
BKP 9	Mobiliar, Ausstattungen	0	0
BKP 1-9	Total Investitionskosten	4'970'000	6'440'000

2.8 Schlussbemerkungen

Zusammenfassend darf festgehalten werden, dass das gesamte Bauprojekt auf gutem Weg ist und dass zu erwarten ist, dass die noch ausstehende Zustimmung des Stadtverbandes und die Baubewilligung für die PV-Anlage erteilt werden.

Die Baukommission und die Kirchenpflege beantragen der Kirchgemeindeversammlung deshalb dem Bauprojekt bzw. dem dafür notwendigen Ausführungskredit von CHF 4'970'000.— zuzustimmen.

Beilage zur Aktenauflage:

Eingabedossier für den Stadtverband vom 28.8.2020