

Einladung zur ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung

Im Kirchgemeindehaus der Evangelisch-reformierten Kirche Thalwil
Alte Landstrasse 93, 8800 Thalwil

Dienstag, 25. Februar 2025, 19 Uhr

Vorwort

Traktanden

1. Antrag zum Umbau des Pfarrhauses an der Alten Landstrasse 93 in ein Verwaltungsgebäude der Kirchgemeinde Thalwil.
2. Antrag zur Sanierung des Kirchgemeindehauses Thalwil an der Alten Landstrasse 93a zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025.

Fragen und Anmerkungen aus der Gemeinde

Informationen

Liebe Mitglieder der Kirchengemeinde, liebe Thalwilerinnen und Thalwiler

«Ausserordentlich» ist sie, die Kirchengemeindeversammlung, zu der wir Sie am 25. Februar 2025 einladen. Sie ist nicht ordentlich, weil wir nicht die Rechnung (wie jeweils im Sommer) oder das Budget (wie jeweils vor Weihnachten) behandeln. Sie ist aber auch ausserordentlich, weil wir Ausserordentliches vorhaben: Unser Kirchengemeindehaus, wie auch das dazugehörige Pfarrhaus müssen saniert und sollen umgebaut werden. Darüber können Sie jetzt befinden.

Nachdem Sie im November 2023 den notwendigen Projektierungskredit freigeben haben, konnten wir Sie im Mai 2024 und an der Kirchengemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 über den Stand der Arbeiten informieren.

Wir freuen uns, Ihnen jetzt das Projekt vorlegen zu dürfen. Wobei aus einem zwei Projekte wurden:

- Die ausserordentliche Kirchengemeindeversammlung kann zum einen über den **Umbau des Pfarrhauses Alte Landstrasse 93 in ein Verwaltungsgebäude der Kirchengemeinde** befinden. Stimmen Sie diesem Anliegen zu, werden wir den Umbau zügig an die Hand nehmen, und das Sekretariat würde anfangs 2026 von der Alten Landstrasse 82 näher zum Kirchengemeindehaus ziehen.
- Die **Sanierung und der Umbau des Kirchengemeindehauses** ist ein grösseres Vorhaben und braucht für den definitiven Entscheid eine Urnenabstimmung. Diese ist für den 18. Mai 2025 vorgesehen. Die kommende ausserordentliche Kirchengemeindeversammlung hat den Charakter einer vorberatenden Versammlung und kann eine Abstimmungsempfehlung zuhanden der Urnenabstimmung aussprechen.
Neben der Sanierung des Kirchengemeindehauses unterbreiten wir Ihnen einen **Zusatzantrag**: Soll gleichzeitig auch die **Heizung** auf eine Erdsonden-Wärmepumpe umgebaut werden?
Bei einem Ja würde der Umbau des Kirchengemeindehauses (und der Heizung) im Sommer 2026 beginnen.

Mit diesem Weisungsheft und an der Versammlung werden Sie ausführlich über das Vorhaben informiert. Mit dem Vorhaben möchte die Kirchenpflege nicht nur notwendige Sanierungen vornehmen, sondern das Kirchengemeindehaus und die Verwaltung als gastfreundliche und flexibel nutzbare Räumlichkeiten gestalten. Denn so soll auch unsere Kirchengemeinde sein: offen für Menschen und zukünftige Entwicklungen und inklusiv, indem verschiedene Menschen und Projekte ansprechende Orte vorfinden.

Dass ein solches Projekt auch viele Ressourcen (und da denken wir nicht nur an das Geld) braucht, ist selbstredend. Die Kirchenpflege arbeitet aktuell an einer Liegenschaften- und damit auch Finanzstrategie. Gut zu wissen, dass wir dafür als Kirchengemeinde dank Liegenschaften und Boden eine starke Basis für eine verantwortungsvolle Finanzierung des Vorhabens haben. Die Ergebnisse der Strategiearbeit werden für das 4. Quartal 2025 erwartet. Sie werden massgebend die Finanzierung des Umbaus des Kirchengemeindehauses (und der Heizung) beeinflussen und der Kirchengemeinde zur Kenntnis gebracht werden.

Vor lauter Beton, Plänen und Geldfragen dürfen wir vor allem eines nicht vergessen: Die Kirchengemeinde lebt von den Menschen, die sich in ihr engagieren. Ende Januar durften wir einen Teil dieser Menschen am Dankessen der Freiwilligen und Mitarbeitenden begrüssen. Wie schön und eindrücklich war der Austausch mit den über hundert Anwesenden, die sich zum Teil schon seit Jahrzehnten in der Kirchengemeinde engagieren! Wir sind sehr dankbar für dieses kraftvolle Mitgestalten unserer Kirchengemeinde. Dies gibt uns die Zuversicht, zusammen mit Ihnen unsere Kirchengemeinde immer wieder weiterzuentwickeln. Jetzt sind das Kirchengemeinde- und das Pfarrhaus an der Reihe.

Wir danken Ihnen für Ihr Mittragen, Mitdenken und Mitentscheiden. Wir sind gerne mit Ihnen unterwegs und dankbar für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit.

Wir laden Sie herzlich zur ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung ein.



Märk Fankhauser
Kirchenpflegepräsident



Arno Kerst
Leiter Verwaltung

Thalwil, Februar 2024

Vom Pfarrhaus zu einem Verwaltungsgebäude:



Inhalt

Traktandum 1

Antrag zum Umbau des Pfarrhauses an der Alten Landstrasse 93
in ein Verwaltungsgebäude der Kirchgemeinde Thalwil 5

Traktandum 2

Antrag zur Sanierung des Kirchgemeindehauses Thalwil an der Alten Landstrasse 93a
zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 11

Beilage 1 Vom Pfarrhaus zu einem Verwaltungsgebäude

- Anhang 1 Pfarrhaus Baubeschrieb
- Anhang 2 Pfarrhaus Kostenvoranschlag ungebundene-gebundene Kosten

Beilage 2 Kirchgemeindehaus

- Anhang 1 Kirchgemeindehaus Baubeschrieb
- Anhang 2 Kostenvoranschlag KGH ungebundene-gebundene Kosten
- Anhang 3 Terminplan Sanierung Umbau Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus

Aktenauflage

Die Akten zu den einzelnen Traktanden können während der Öffnungszeiten beim Sekretariat der Ev.-ref. Kirchgemeinde Thalwil, Alte Landstrasse 82, 8800 Thalwil, eingesehen werden:

Montag bis Donnerstag: 09.30 bis 11.45 Uhr

Montag und Mittwoch: 14.00 bis 16.00 Uhr

Traktandum 1

Antrag zum Umbau des Pfarrhauses an der Alten Landstrasse 93 in ein Verwaltungsgebäude der Kirchgemeinde Thalwil

Das Wichtigste in Kürze

Die Kirchgemeindeversammlung vom 21. November 2023 hat einen Projektierungskredit für den Umbau der bestehenden Räumlichkeiten des Kirchgemeindehauses und des dazugehörigen Pfarrhauses genehmigt. Beide Objekte sollten an die neuen Nutzungsanforderungen angepasst sowie die gebäudetechnische Sanierung des Bestands vollzogen werden. Die Stimmberechtigten wurden an der Orientierungsversammlung vom 23. Mai 2024 und an der Kirchgemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 über den Planungsstand und die bis dahin gefällten Beschlüsse der Kirchenpflege orientiert.

Die Kirchenpflege hat entschieden, der Kirchgemeindeversammlung den Umbau des Pfarrhauses an der Alten Landstrasse 93 in ein neues Verwaltungsgebäude in einem separaten Antrag zu unterbreiten. Im Unterschied zum Kirchgemeindehaus sind hier lediglich minimale und notwendige Eingriffe geplant. Die Zentralisierung der Arbeitsplätze ergibt Synergien und schafft Potential für andere Liegenschaften, die damit dem Finanzvermögen zugeschrieben werden können.

Der Kreditbeschluss für den Umbau des Pfarrhauses liegt in der Kompetenz der Kirchgemeindeversammlung. Damit kann der Umbau bei einer positiven Entscheidung bereits in diesem Jahr in Angriff genommen werden. Der Umzug von der Alten Landstrasse 82 ins neue Verwaltungsgebäude ist für Anfang 2026 vorgesehen.

Die Kirchenpflege der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Thalwil beantragt der ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung vom 25. Februar 2025:

- 1. Genehmigung des Baubeschriebs und des Kostenvoranschlags für Umbau des Pfarrhauses an der Alten Landstrasse 93.**
- 2. Bewilligung eines Baukredits von 363'000 CHF inkl. Mehrwertsteuer bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % zu Lasten der Investitionsrechnung.**
- 3. Die Kirchenpflege wird ermächtigt, die finanziellen Mittel – soweit erforderlich – auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 4. Die Kirchenpflege wird mit dem Vollzug beauftragt.**

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage der reformierten Kirchgemeinde Thalwil geprüft und erstattet den Stimmberechtigten folgenden Bericht und Antrag:

Umbau des Pfarrhauses an der Alten Landstrasse 93 in ein Verwaltungsgebäude der Kirchgemeinde Thalwil

- Kreditbewilligung

Ausgangslage

Das Pfarrhaus soll in Zukunft als Verwaltungsgebäude genutzt werden. Die RPK verweist auf die vorliegende ausführliche Beschreibung in der Weisung der Kirchenpflege.

Bericht

Der Kostenvoranschlag ergibt einen benötigten Kredit von 363'000 Franken zulasten der Investitionsrechnung und wird innert 20 Jahren abgeschrieben. Dies ergibt jährliche Folgekosten von 18'150 Franken. Es wird mit keinen zusätzlichen Wartungs-, Unterhalts- und Reinigungskosten gerechnet.


Diese Investition ist aus Sicht der RPK sinnvoll, da ein wesentlicher Teil der Umbaukosten als werterhaltene Massnahme gilt und ist deshalb auch finanziell angemessen.


Die RPK hat die Aufgabe, die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit und die finanzielle Angemessenheit der Vorlage zu prüfen. Finanziell angemessen sind Ausgaben, welche für die Kirchgemeinde finanziell grundsätzlich tragbar sowie notwendig für die angestrebten Ziele sind und das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt. Diese Kriterien erachtet die RPK als erfüllt.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Bauprojekt und dem beantragten Kredit von 363'000 Franken zuzustimmen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION
der Reformierten Kirchgemeinde Thalwil


Martin Rohr
Präsident


Thomas Schwendener
Aktuar

Thalwil, 4. Februar 2025

Antrag zum Umbau des Pfarrhauses an der Alten Landstrasse 93 in ein Verwaltungsgebäude der Kirchgemeinde Thalwil

A N T R A G

Die Kirchenpflege der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Thalwil beantragt der ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung vom 25. Februar 2025:

1. **Genehmigung des Baubeschriebs und des Kostenvoranschlags für Umbau des Pfarrhauses an der Alten Landstrasse 93.**
2. **Bewilligung eines Baukredits von 363'000 CHF inkl. Mehrwertsteuer bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % zu Lasten der Investitionsrechnung.**
3. **Die Kirchenpflege wird ermächtigt, die finanziellen Mittel – soweit erforderlich – auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
4. **Die Kirchenpflege wird mit dem Vollzug beauftragt.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

Das Pfarrhaus an der Alten Landstrasse 93 ging zusammen mit dem Kirchgemeindehaus aus einem Wettbewerb hervor, den der Zürcher Architekt und Professor an der ETH, William Dunkel, gewann. Die Einweihung der beiden Gebäude fand 1967 statt. 1985 bis 1988 erfolgten verschiedene Umbauten und Sanierungen. So wurde im Pfarrhaus eine Decke über dem Essraum eingezogen und 1997 erfolgte eine Erneuerung der Fassaden.

Eine Analyse im Jahr 2023 zur zukünftigen Immobiliennutzung ergab, dass eine Zentralisierung der Verwaltung und der Arbeitsplätze der Mitarbeitenden im ehemaligen Pfarrhaus als Ergänzung zum Kirchgemeindehaus Sinn macht. Die Räumlichkeiten der Plattenhäuser werden für andere Nutzungen frei. Der künftige Eigenbedarf für die Kirchgemeinde kann durch die Kirche, das Pfarrhaus auf der Platte und das Kirchgemeindezentrum (Kirchgemeindehaus und angrenzendes Pfarrhaus als Verwaltungsgebäude) gedeckt werden.

Die Kirchgemeindeversammlung vom 21. November 2023 hat einen Projektierungskredit für den Umbau der bestehenden Räumlichkeiten des Kirchgemeindehaus und des dazugehörigen Pfarrhauses genehmigt. Zusammen mit dem Kirchgemeindehaus gehört auch das Pfarrhaus zu den «schützenswerte Bauten von kommunaler Bedeutung» und muss in seiner heutigen Form erhalten bleiben.

2. Zielsetzung: Zugänglichkeit Sekretariat erhöhen und Arbeitsplätze zusammenführen

Das neue Verwaltungsgebäude wird Teil des neuen Kirchgemeindezentrums sein. Neben Arbeitsplätzen für die Mitarbeitenden wird im Erdgeschoss das öffentliche Sekretariat der Kirchgemeinde eingerichtet und damit seine Zugänglichkeit erhöht. Das heute im Pfarrhaus eingelagerte Archiv muss wegen völlig ungeeigneter Verhältnisse dringend umplatziert werden. Die Mitarbeitenden sind in geeigneten Arbeitsräumen und vor Ort erreichbar.

3. Das Pfarrhaus (mit Kirchgemeindehaus) – ein Kunstobjekt

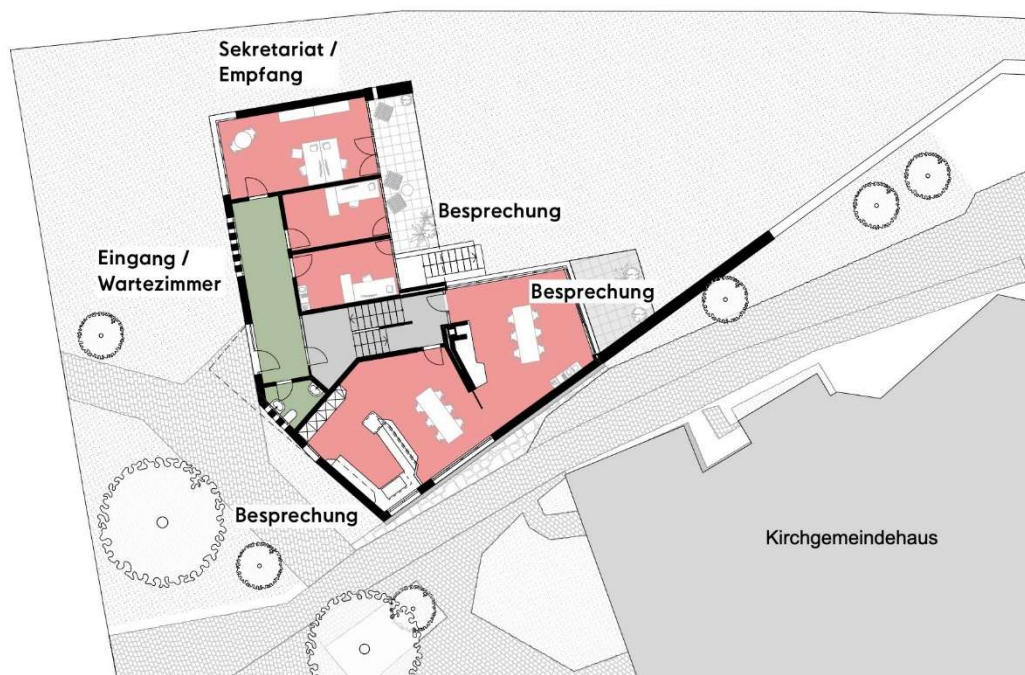
Wie beim Kirchgemeindehaus gilt: Architekt William Dunkel lieferte einen architektonisch anspruchsvollen, zeitgenössischen Entwurf, mit dem Versuch, Innen- und Aussenraum der Gebäude zu verschränken und damit ein einzigartiges räumliches Erlebnis zu bieten. Die Bauart in Sichtbeton war nicht nur zeitgemäss, sondern ermöglichte erst die architektonische Ausformulierung der Volumen.

Heute sind das Kirchgemeindehaus und das Pfarrhaus unter kommunalen Schutz gestellt. Die Gebäude dürfen nicht rückgebaut, aufgestockt oder in der Aussenansicht wesentlich verändert werden. Im Innern sollen beim Pfarrhaus im Erd- und Obergeschoss die Verkehrsflächen erhalten bleiben. Räumliche Anpassungen in den Schlafzimmern und das Anbringen einer Innendämmung sind jedoch möglich.

4. Projektbeschreibung

Siehe: **Anhang 1 Pfarrhaus Baubeschrieb**
Anhang 2 Pfarrhaus Kostenvoranschlag ungebundene-gebundene Kosten

Das Erdgeschoss mit dem Empfang, Sekretariat und Besprechungsräumen:



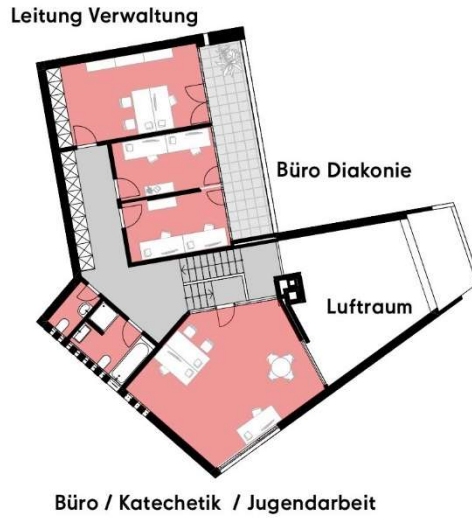
- Öffentliche zugängliche Räumlichkeiten
- Reformierte Kirchgemeinde Thalwil
Dauerhafter Eigengebrauch
- Multifunktionsräume




Erdgeschoss neues Verwaltungsgebäude

10.01.2025



Das Obergeschoss mit Büros:



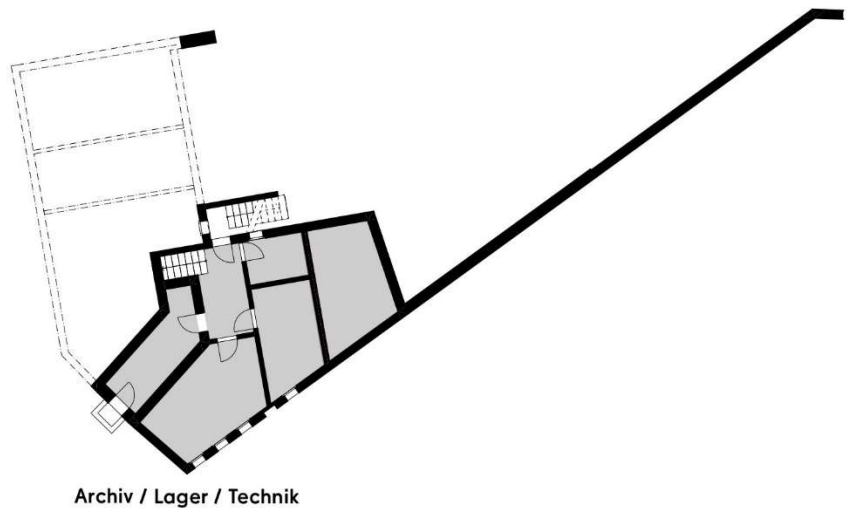
-  Öffentliche zugängliche Räumlichkeiten
-  Reformierte Kirchgemeinde Thalwil
Dauerhafter Eigengebrauch
-  Multifunktionsräume




Obergeschoss neues Verwaltungsgebäude

10.01.2025



Das Untergeschoss, u.a. mit Archiv:



-  Öffentliche zugängliche Räumlichkeiten
-  Reformierte Kirchgemeinde Thalwil
Dauerhafter Eigengebrauch
-  Multifunktionsräume

1.Untergeschoss neues Verwaltungsgebäude

10.01.2025



5. Bauausführung und Termine

Die Sanierung des Kirchgemeindehauses und der Umbau des Pfarrhauses zum neuen Verwaltungsgebäude erfolgen zeitlich versetzt. Während des Umbaus des Pfarrhauses findet im Kirchgemeindehaus das normale Kirchgemeindeleben statt.

6. Finanzen

Investitionskosten

Der Kreditbedarf beruht auf Unternehmerofferten. Die Kostengenauigkeit beträgt +/-10 Prozent. Der Kostenvoranschlag präsentiert sich wie folgt:

• Vorbereitungsarbeiten	14`000 CHF
• Gebäude	280`000 CHF
• Umgebung	4`000 CHF
• Baunebenkosten	37`000 CHF
• Reserve	28`000 CHF
• Ausstattung	0 CHF

Total Investition Kosten inkl. MWST 363`000 CHF

Die Investition wird aus dem Verkauf der Liegenschaft Kuppelstrasse 19, Thalwil finanziert.

Kapitalfolgekosten

Die Investition in eine Verwaltungsliegenschaft muss innerhalb von 20 Jahren abgeschrieben werden. Die Abschreibungskosten auf eine Investition von 363`000 CHF betragen jährlich 18`150 CHF.

Betriebliche Folgekosten

Durch die Verlegung der Verwaltung von der Alten Landstrasse 82 ins Pfarrhaus beim Kirchgemeindehaus sind Optimierungen beim Betrieb und Unterhalt möglich, welche sich in der Organisation der Abläufe und bei den Personalressourcen positiv auf die Kosten auswirken. Es werden keine zusätzlichen Wartungs-, Unterhalts- und Reinigungskosten anfallen.

7. Der nachhaltige Ansatz

Wie beim Kirchgemeindehaus erfolgt die Umsetzung des Projekts im Rahmen der kontinuierlichen Liegenschaftsbewirtschaftung der kirchgemeindeeigenen Gebäude. Es wird grosser Wert darauf gelegt, das architektonische Gesamtbild der Anlage zu erhalten. Die Zentralisierung der Arbeitsplätze ergibt Synergien und schafft Potential für die Liegenschaft Alte Landstrasse 82, die damit dem Finanzvermögen zugeschrieben werden kann.

Neben dem eigentlichen Umbau sind auch Themen wie die Sanierung der Altlasten und Schadstoffe berücksichtigt worden. Die mit dem neuen Verwaltungsgebäude verbundene Zentralisierung (Arbeitsplätze und Sekretariat) liegt im Interesse der Kirchgemeinde und ihrer Mitglieder sowie weiterer Anspruchsgruppen.

Traktandum 2

Antrag zur Sanierung des Kirchgemeindehauses Thalwil an der Alten Landstrasse 93a zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025

Das Wichtigste in Kürze

Die Kirchgemeindeversammlung vom 21. November 2023 hat einen Projektierungskredit von 180'000 CHF für den Umbau der bestehenden Räumlichkeiten des Kirchgemeindehauses und des dazugehörigen Pfarrhauses genehmigt. Beide Objekte sollten an die neuen Nutzungsanforderungen angepasst sowie die gebäudetechnische Sanierung des Bestands vollzogen werden. Die Stimmberechtigten wurden an der Orientierungsversammlung vom 23. Mai 2024 und an der Kirchgemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 über den Planungsstand und die bis dahin gefällten Beschlüsse der Kirchenpflege orientiert. Zu diesen Beschlüssen gehörten die Ausarbeitung eines koordinierten Bauprojekts durch das Planerteam und die Auslösung der Planungsphasen Projektierung und Ausschreibung für die Leistungen Architektur, Haustechnikplanung unter Berücksichtigung energietechnischer Massnahmen, der Anforderung der Behindertenkonferenz an ein öffentliches Gebäude, der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen und der aktuellen Sicherheitsvorgaben.

Mit einjähriger Verzögerung konnte eine grundsätzliche Verständigung mit der Denkmalpflege betreffend „Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung“ gefunden und anfangs Februar 2025 ein entsprechender Schutzvertrag mit der politischen Gemeinde unterzeichnet werden. Durch die während der Planung erfolgten Abklärungen ergab sich zusätzlich zu den bereits bekannten Sicherheitsmassnahmen und der sanierungsbedürftigen Heizung die Notwendigkeit einer Sanierung des Daches des Kirchgemeindehauses. Auf dieser Basis wurden die Kosten geprüft und ein Bauprojekt für den Umbau erarbeitet.

Die Kirchenpflege hat entschieden, der Kirchgemeindeversammlung den Umbau des Pfarrhauses an der Alten Landstrasse 93 in ein neues Verwaltungsgebäude in einem separaten Antrag zu unterbreiten. Die Sanierung des Kirchgemeindehauses soll bei einer positiven Entscheidung durch die Stimmberechtigten im Sommer 2026 in Angriff genommen werden.

Die Kirchenpflege unterbreitet neben dem grundsätzlichen Sanierungskredit für das Kirchgemeindehaus einen Variantenentscheid bezüglich der künftigen Beheizung des Gebäudes. Gemäss Kirchgemeindeordnung sind Geschäfte, die die Finanzkompetenz der Kirchenpflege und der Kirchgemeindeversammlung überschreiten, an der Kirchgemeindeversammlung zuhanden einer Urnenabstimmung vorzubereiten und zu bereinigen.

Die Kirchenpflege der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Thalwil beantragt der ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung vom 25. Februar 2025 zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025:

- 1. Genehmigung des Baubeschriebs und des Kostenvoranschlags für die Sanierung und den Umbau des Kirchgemeindehauses Thalwil an der Alten Landstrasse 93a.**
- 2. Bewilligung eines Baukredits von 3'310'000 CHF inkl. Mehrwertsteuer bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % zu Lasten der Investitionsrechnung.**
- 3. Die Kirchenpflege wird ermächtigt, die finanziellen Mittel – soweit erforderlich – auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**

4. Die Kirchenpflege wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zusatzantrag bezüglich künftiger Beheizung des Kirchgemeindehauses:

5. **Mit Heizungsrenovation: Bewilligung eines zusätzlichen Kredits von 365'000 CHF inkl. Mehrwertsteuer bei einer Kostengenauigkeit von +/- 20 % zu Lasten der Investitionsrechnung für die künftige Beheizung des Kirchgemeindehauses mittels Erdsonden-Wärmepumpe.**



Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage der reformierten Kirchgemeinde Thalwil geprüft und erstattet den Stimmberechtigten folgenden Bericht und Antrag:

Sanierung des Kirchgemeindehauses Thalwil an der Alten Landstrasse 93a

- Hauptantrag: Kreditbewilligung «Sanierung KGH» in Höhe von 3'310'000 Franken
- Zusatzantrag: Kreditbewilligung «Heizung» in Höhe von 365'000 Franken

1. Ausgangslage

Die RPK verweist auf die ausführliche Beschreibung in der Weisung der Kirchenpflege. Die Kostenberechnungen beider Geschäfte basieren auf Annahmen und Richtofferten, die aus Sicht der RPK plausibel erscheinen. Allerdings fehlen detaillierte Angaben zur Abschreibungsdauer und zu den Folgekosten.

2. Bericht

«Sanierung KGH»

Rund zwei Drittel der Sanierungskosten sind werterhaltend. Die verbleibenden Investitionen dienen einer zeitgemässen Nutzung und sind auch aus finanzieller Sicht vertretbar. Eine umfassende Immobilien- und Finanzstrategie wird die Kirchenpflege den Stimmberechtigten Ende 2025 vorlegen. Der Kostenvoranschlag ergibt einen Rahmenkredit von 3'310'000 Franken zulasten der Investitionsrechnung, der über 20 Jahre abgeschrieben wird. Die jährlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich auf voraussichtlich rund 165'000 Franken zulasten der Erfolgsrechnung, zuzüglich geschätzter Zinsaufwendungen von rund 37'000 Franken (die genaue Höhe ist nicht bekannt). Zu den jährlich anfallenden Betriebskosten liegen keine Angaben vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sie gegenüber den bisherigen Kosten nicht steigen und die Erfolgsrechnung somit nicht zusätzlich belasten.

«Ersatz der Heizungsanlage im Kirchgemeindehaus»

Das Kirchgemeindehaus wird derzeit mit einer Ölheizung beheizt, deren Lebensdauer bereits überschritten ist. Ein Ersatz ist daher erforderlich. Der Umstieg auf eine Erdsonden-Wärmepumpe ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zwingend notwendig, aber eine sinnvolle und vertretbare Lösung. Der Kostenvoranschlag sieht einen Investitionskredit von 365'000 Franken vor, der über 20 Jahre abgeschrieben wird. Die jährlichen Kapitalfolgekosten zulasten der Erfolgsrechnung betragen rund 18'000 Franken, zuzüglich geschätzter Zinsaufwendungen von rund 5'000 Franken (die genaue Höhe ist nicht bekannt). Die jährlichen Betriebskosten belaufen sich auf rund 10'000 Franken und dürften niedriger ausfallen als die bisherigen Heizkosten.

Die RPK hat die Aufgabe, die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit und die finanzielle Angemessenheit der Vorlage zu prüfen. Finanziell angemessen sind Ausgaben, welche für die Kirchgemeinde finanziell grundsätzlich tragbar sowie notwendig für die angestrebten Ziele sind und das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt. Diese Kriterien erachtet die RPK als erfüllt.

3. Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) empfiehlt den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025, sowohl den

- Rahmenkredit «Sanierung KGH» von 3'310'000 Franken als auch den
 - Zusatzkredit «Heizung» von 365'000 Franken
- zu genehmigen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION
der Reformierten Kirchgemeinde Thalwil



Martin Rohr
Präsident



Thomas Schwendener
Aktuar

Thalwil, 10. Februar 2025

Antrag zur Sanierung des Kirchgemeindehauses Thalwil an der Alten Landstrasse 93a zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025

A N T R A G

Die Kirchenpflege der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Thalwil beantragt der ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung vom 25. Februar 2025 zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025:

1. Genehmigung des Baubeschriebs und des Kostenvoranschlags für die Sanierung und den Umbau des Kirchgemeindehauses Thalwil an der Alten Landstrasse 93a.
2. Bewilligung eines Baukredits von 3'310'000 CHF inkl. Mehrwertsteuer bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % zu Lasten der Investitionsrechnung.
3. Die Kirchenpflege wird ermächtigt, die finanziellen Mittel – soweit erforderlich – auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
4. Die Kirchenpflege wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zusatzantrag bezüglich künftiger Beheizung des Kirchgemeindehauses:

5. Bewilligung eines zusätzlichen Kredits von 365'000 CHF inkl. Mehrwertsteuer bei einer Kostengenauigkeit von +/- 20 % zu Lasten der Investitionsrechnung für die künftige Beheizung des Kirchgemeindehauses mittels Erdsonden-Wärmepumpe.

W E I S U N G

1. Ausgangslage

Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus an der Alten Landstrasse 93 bzw. 93a wurden **im Jahr 1967 erstellt**. Seither wurde das Kirchgemeindehaus vereinzelt teilsaniert: 1997 Sanierung Sichtbeton-Aussenfassade; 2001 Totalerneuerung der Lüftungsanlage im Saal; 2003 Neugestaltung der Empore und Ersatz des alten Ölheizkessels; 2005 Sanierung des Vorplatzes mit neuem Teerweg; 2014 Sanierung Dach; 2016 Installierung einer Solaranlage auf dem Dach (in Eigentum des Vereins Solarspar).

Das Thema Verdichtung der Nutzung und Auslagerung der Liegenschaften der Kirchgemeinde insgesamt beschäftigt die Kirchenpflege seit längerer Zeit. Eine Analyse zur zukünftigen Immobiliennutzung ergab, dass eine Zentralisierung der Verwaltung und der Arbeitsplätze der Mitarbeitenden im ehemaligen Pfarrhaus als Ergänzung zum Kirchgemeindehaus Sinn macht. Räumlichkeiten der Plattenhäuser werden für andere Nutzungen frei. Der künftige Eigenbedarf für die Kirchgemeinde kann durch die Kirche, das Pfarrhaus auf der Platte und das Kirchgemeindezentrum (Kirchgemeindehaus und angrenzendes Pfarrhaus als Verwaltungsgebäude) gedeckt werden. **Eine umfassende Immobilien- und Finanzstrategie wird die Kirchenpflege den Stimmberechtigten an der Kirchgemeindeversammlung im 4. Quartal 2025 unterbreiten.**

Die Kirchgemeindeversammlung vom 21. November 2023 hat einen Projektierungskredit für den Umbau der bestehenden Räumlichkeiten des Kirchgemeindehaus und des dazugehörigen Pfarrhauses genehmigt. Die **Schutzwürdigkeit** des Kirchgemeindehauses und des Pfarrhauses war eine Herausforderung in der Planung. Da das Kirchgemeindehaus und das Pfarrhaus als

«schützenswerte Bauten von kommunaler Bedeutung» eingestuft werden, müssen sie in ihrer heutigen Form erhalten bleiben. Sie dürfen weder rückgebaut noch aufgestockt werden. Der Schutzvertrag, welcher die zünftigen Eingriffe regelt, konnte Anfang 2025 mit einjähriger Verzögerung mit der politischen Gemeinde Thalwil abgeschlossen werden.

2. Zielsetzung: Zeitgemässe Nutzung der Räumlichkeiten

Beim Kirchgemeindehaus besteht ein **beträchtlicher Sanierungsbedarf** mit Aufwänden, die als gebundene Ausgaben bezeichnet werden müssen (z.B. Dach, Beleuchtung, Elektroinstallationen, Heizung – siehe: 4. Projektbeschreibung mit entsprechenden Anhängen).

Die aktuelle Nutzung des Kirchgemeindehauses kann heute mit guter Ausnutzung beschrieben werden. Eine Sanierung soll in mancherlei Hinsicht eine zeitgemässe Nutzung ermöglichen und Ausdruck einer umfassenden Gastfreundschaft unserer Kirchgemeinde darstellen. Damit sowohl der heutige Bedarf abgedeckt werden kann als auch zukünftige vielfältige Nutzungen möglich bleiben, sollen die Räumlichkeiten multifunktional ausgestattet werden. Aus Sicht der Kirchenpflege lässt sich damit der «Mehrwert» des sanierten Kirchgemeindehauses folgendermassen zusammenfassen:

- Das Kirchgemeindehaus steht für eine **gastfreundliche Kirchgemeinde**, die damit einen starken Beitrag für alle Menschen in der Gemeinde Thalwil leisten will.
- Das Kirchgemeindehaus wird **im inklusiven Sinne offen sein für alle**, insofern wir dem Behindertengesetz Rechnung tragen und damit z. B. das ganze Haus mit einem Lift erschliessen.
- In **energietechnischer Hinsicht**, also durch zweckmässige und angemessene wärmetechnische Massnahmen, wird das sanierte Kirchgemeindehaus ökologisch auf dem neuesten Stand sein.
- Trotz eher geringen baulichen Anpassungen bringt das Kirchgemeindehaus als Treffpunkt und Begegnungsort eine deutliche **Aufwertung für die Menschen**, die das Haus künftig nutzen werden.
- Der geplante Ausbau des Gebäudes insgesamt macht eine Nutzung der Räumlichkeiten sowohl für den Eigenbedarf als auch für Gastgruppen attraktiv, womit die Kirchgemeinde auf **künftigen Bedarf und künftige Entwicklungen flexibel** reagieren kann.

3. Das Kirchgemeindehaus (mit Pfarrhaus) – ein Kunstobjekt

Das Kirchgemeindehaus Thalwil mit angrenzendem Pfarrhaus ging aus einem Wettbewerb hervor, den der Zürcher Architekt und ETH-Professor William Dunkel gewann. Die Einweihung der Anlage fand 1967 statt. Dunkel lieferte einen architektonisch anspruchsvollen, zeitgenössischen Entwurf, mit dem Versuch, Innen- und Aussenraum der Gebäude zu verschränken und damit ein einzigartiges räumliches Erlebnis zu bieten. Die Bauart in Sichtbeton war nicht nur zeitgemäss, sondern ermöglichte erst die architektonische Ausformulierung der Volumen.

Heute sind das Kirchgemeindehaus und das Pfarrhaus unter kommunalen Schutz gestellt. Sie dürfen deshalb nicht rückgebaut, aufgestockt oder in der Aussenansicht wesentlich verändert werden. Auch im Innern der Anlage sind diverse Elemente als schützenswert eingestuft. Das gilt beispielsweise für den Saal, das Foyer, für das Treppenhaus und die Verkehrsflächen.

Auch mehr als 50 Jahre nach seiner Erbauung wirkt das Kirchgemeindehaus auch heute noch in erstaunlicher Weise als zeitgemäss. Die Materialisierung in Beton, ergänzt mit warmem Holz ist von besonderer Qualität. Seine Form wirkt modern und zeitlos.

Die Einschätzung der Denkmalpflege erwähnt bezüglich der besonderen Qualität folgende Stichworte:

- wichtiger baukünstlerischer Zeuge aus den 1960er Jahren

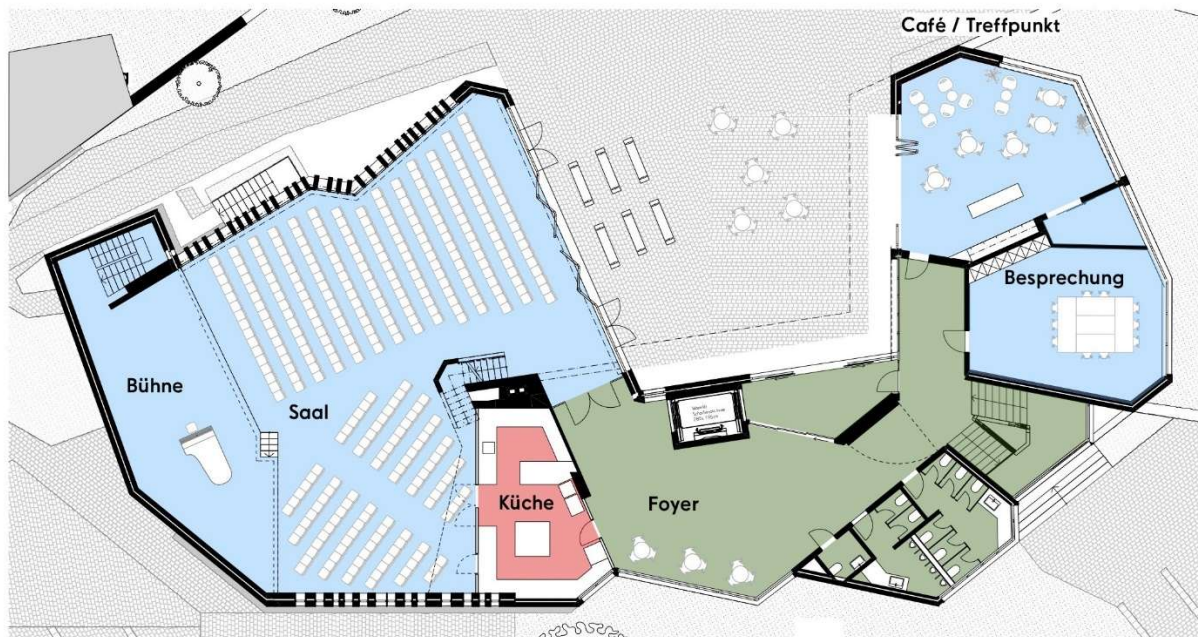
- komplexer Baukörper, der einem klaren gestalterischen Prinzip folgt
- das Zentrum der Anlage bildet ein dreiseitig gefasster, nach Südosten offener und erhöht liegender Hofplatz
- das Gebäude ist zum Hof vollständig verglast, so dass Innen- und Aussenraum miteinander verschmelzen
- die Umgebungsgestaltung aus den 1960er Jahren ist mit allen zeittypischen Elementen wie Sitzbänken, Granitbelägen und Wegen ausgestattet (und heute noch grösstenteils erhalten).

4. Projektbeschreibung

4.1. Nutzungsqualität Kirchgemeindehaus

Die Durchführung von kleineren Veranstaltungen oder Ausstellungen im Foyer sind dank einem neuen Brandabschnitt denkbar. Durch den Einbau eines Liftes, welcher alle Geschosse bedient, ist die Behindertentauglichkeit sichergestellt.

Im Erdgeschoss befindet sich das Café und der Saal. Durch eine neue Verglasung zum Hof, die sich nach Bedarf weit öffnen lässt, soll der ursprünglich beabsichtigte Bezug zum Aussenraum wieder hergestellt werden. Das Bauprojekt sieht zudem eine Modernisierung der Saalinfrastruktur vor.



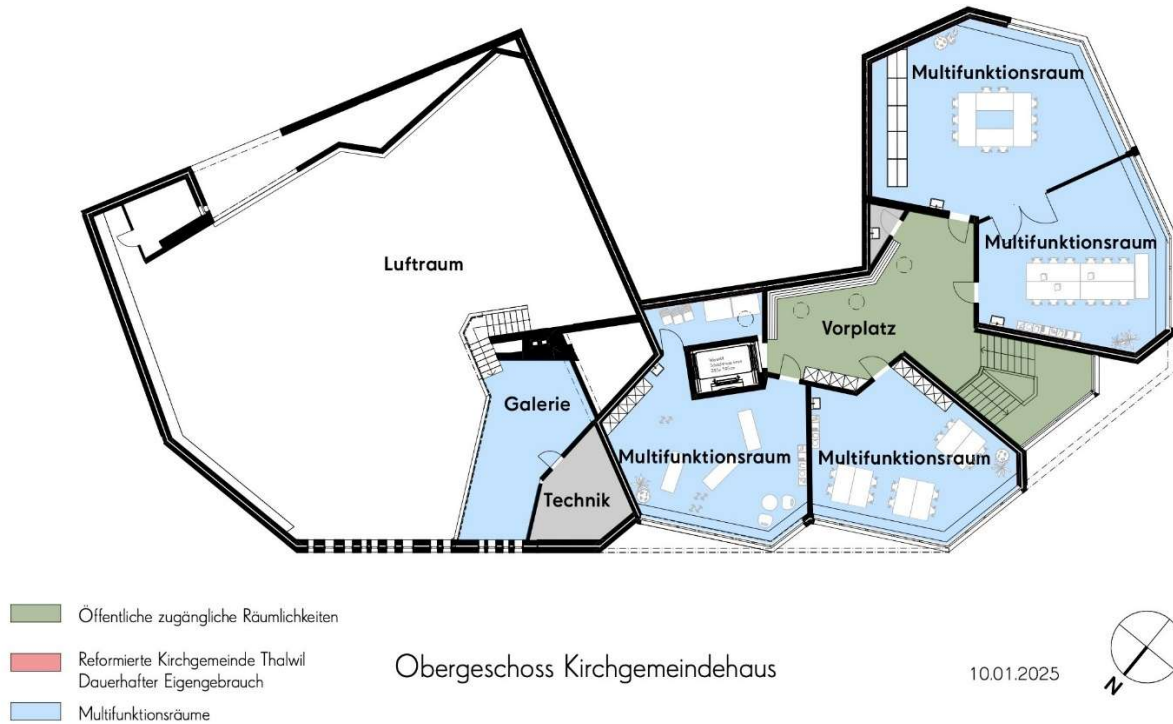
- Öffentliche zugängliche Räumlichkeiten
- Reformierte Kirchgemeinde Thalwil
Dauerhafter Eigengebrauch
- Multifunktionsräume

Erdgeschoss Kirchgemeindehaus

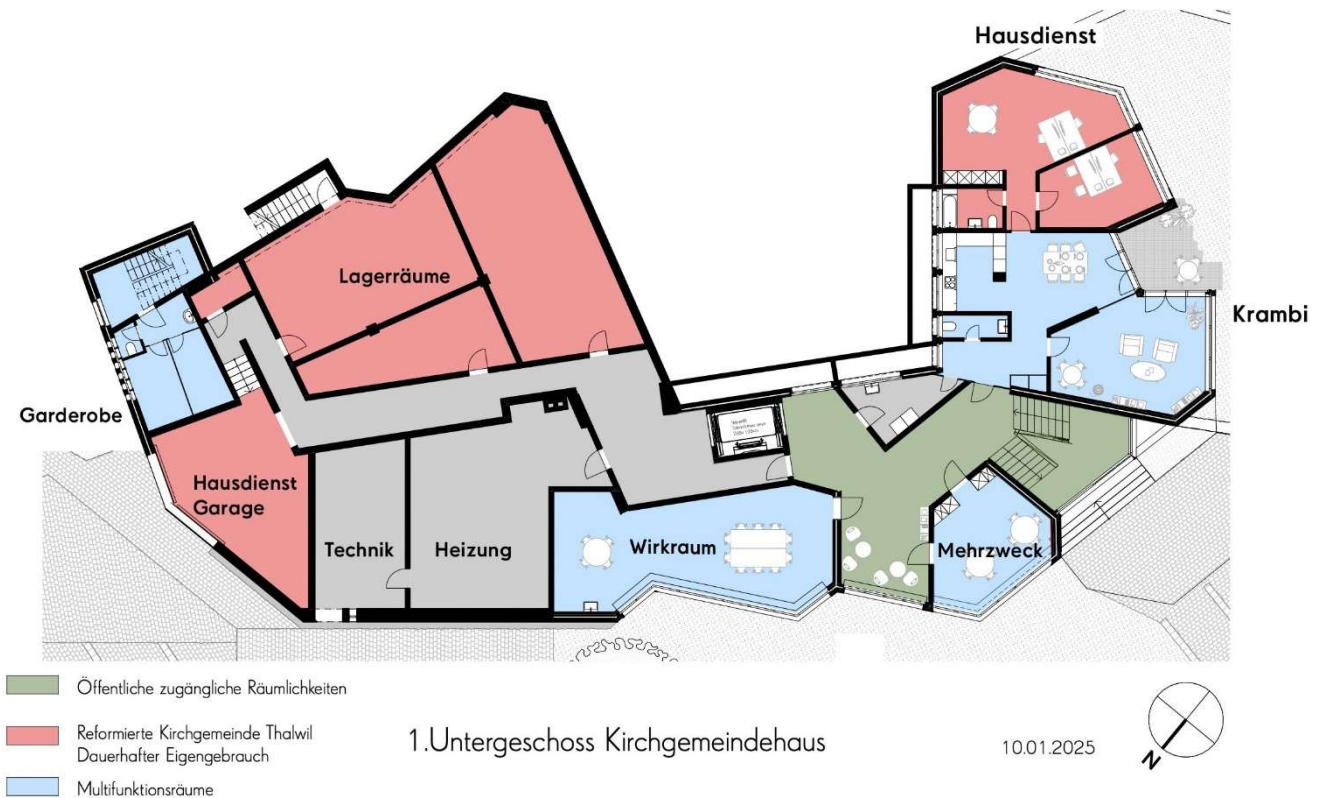
10.01.2025



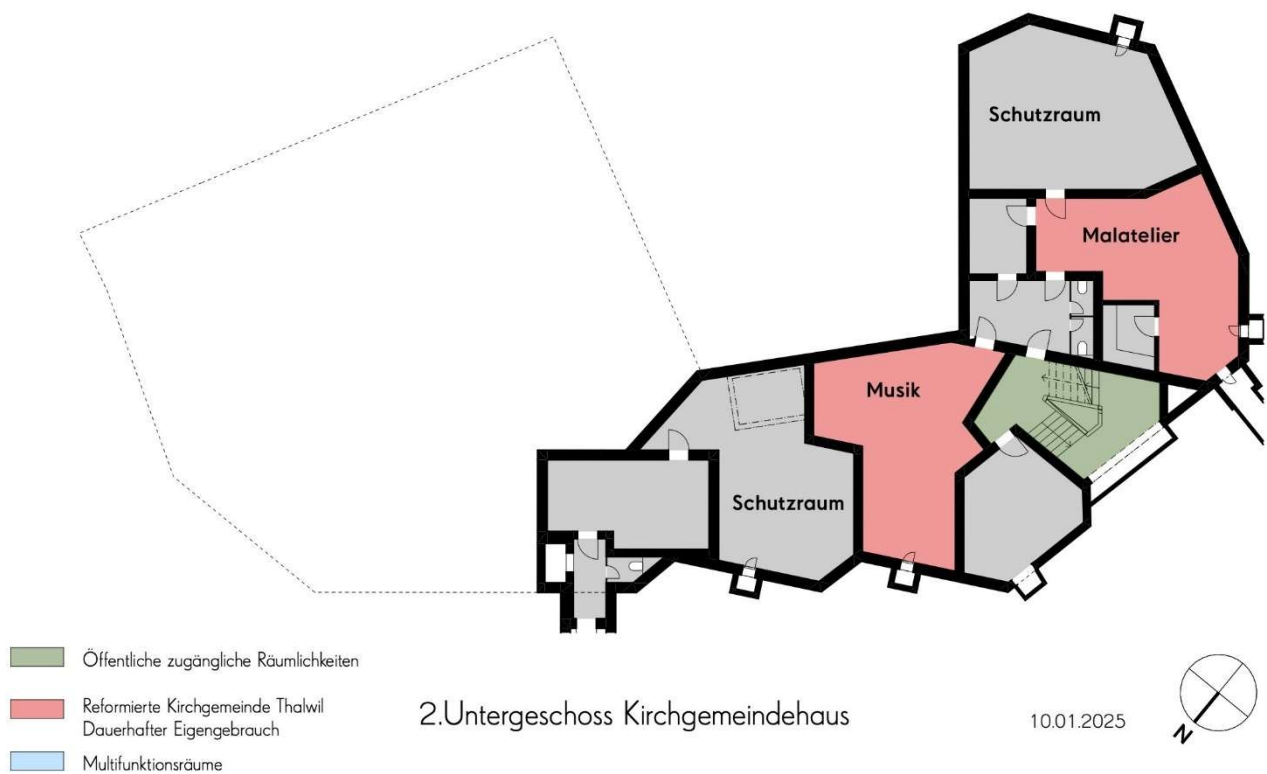
Im Obergeschoss werden zeitgemässe Multifunktionsräume angeboten.



Die ehemalige Hauswartwohnung im Untergeschoss teilen sich der Hausdienst und der Jugendtreff. Ebenso sind die Lager- und Technikräume angeordnet.



Der Schutzraum im 2. Untergeschoss soll aufgewertet werden und dient der Gemeinde in Zukunft als öffentlicher Schutzraum.



Die zeitgemässe Bauart der Baukörper in Sichtbeton ist geschützt und bedarf keiner Anpassungen.

Siehe: **Anhang 1 Kirchgemeindehaus Baubeschrieb**
Anhang 2 Kostenvoranschlag KGH ungebundene-gebundene Kosten

4.2. Aussenräume

Die Umgebung ist geschützt und soll grundsätzlich beibehalten werden.

Um den Hof auch im Sommer besser nutzen zu können, soll dieser aufgewertet werden. Die Anlieferung erfolgt neu über den Parkplatz der Alten Landstrasse. Die Zufahrt zum Hof bleibt für Notfalltransporte und Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

4.3. Energetische Massnahmen

Das Kirchgemeindehaus hat einen hohen Wärmeenergieverlust. Um diese Wärmeverluste zu reduzieren, ist bei den beheizten Bereichen idealerweise ein geschlossener Dämmperimeter auszubilden.

Naef Energietechnik AG hat das Haus energetisch untersucht und die möglichen Massnahmen gewertet:

- Die Aussenwände haben ein grosses Dämmpotential. Die inneren Sichtbetonwände sollen allerdings aus gestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen nicht isoliert werden.
- In den Zimmern wurden die Aussenwände bereits zu einem früheren Zeitpunkt isoliert. Eine Erhöhung der Dämmung ist im Aufwand nicht verhältnismässig gegenüber dem Nutzen.

- Die Fenster sind noch nicht sehr alt. Die Kosten für den Ersatz wären gegenüber den energetischen Einsparungen unverhältnismässig. Die Fenster sollen zu einem späteren Zeitpunkt ersetzt werden.
- Das Dach weist undichte Stellen auf. Im Zuge neuer Dachdurchdringungen soll es deshalb komplett saniert werden. In diesem Zusammenhang wird die bestehende Dämmebene durch eine dickere, leistungsfähigere Dämmung ersetzt.
- Der Boden der beheizten Flächen ist zu den unbeheizten Kellerräumen nicht gedämmt. Diese Flächen sollen alle unterseitig gedämmt werden. Der energetische Effekt ist sehr gross, da es sich um eine grosse Fläche handelt.

4.4. Ersatz Heizung

Das Kirchgemeindehaus wird mit einer Ölheizung betrieben. Sie hat ihren Lebenszyklus allerdings bereits überschritten. Der Ersatz der Heizung ist zu planen.

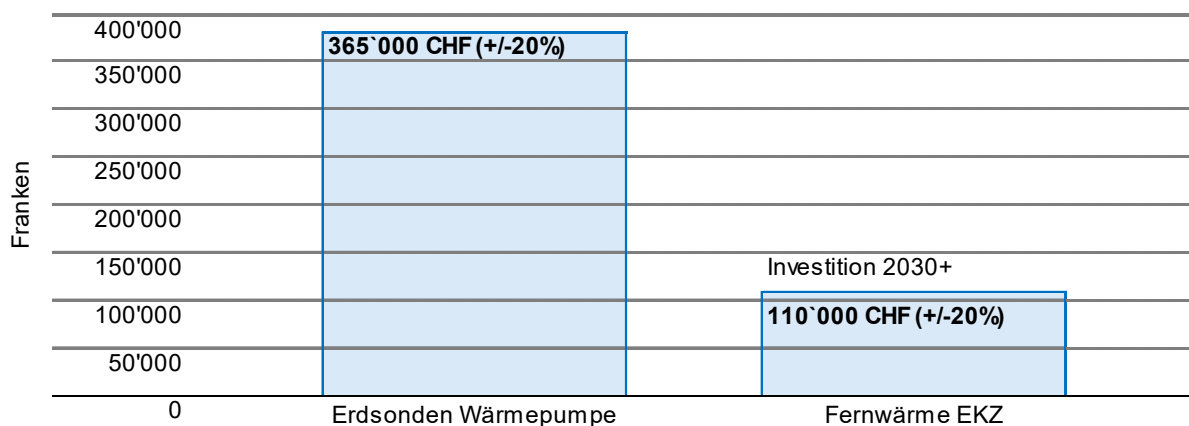
Es gibt dazu zwei Möglichkeiten:

- Man kann sich an den geplanten Fernwärmeverbund anschliessen, dieser wird allerdings erst in einigen Jahren an der Alten Landstrasse vorhanden sein (ca. 2030+). Die Zeit bis dahin ist mit Instandhaltungsmassnahmen zu überbrücken.
- Man kann aber auch im Zuge der Sanierung eine eigene Wärmepumpe planen. Die anfänglichen Investitionskosten sind gegenüber dem Fernwärmeanschluss sehr hoch. Über einen längeren Zeitraum betrachtet, werden diese allerdings günstiger sein, weil die Betriebskosten viel tiefer ausfallen.

Naef Energietechnik AG haben diese Kosten gegenübergestellt:

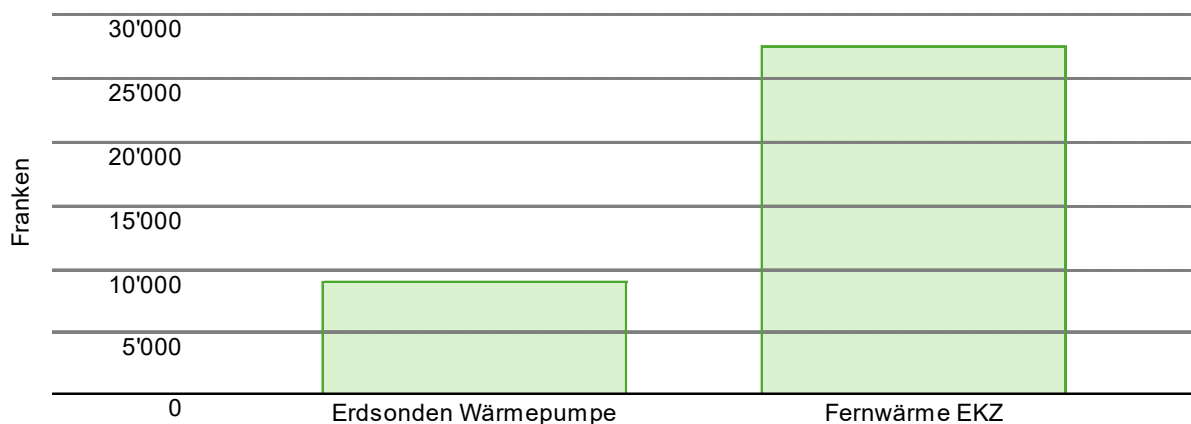
Investitionskosten, einmalig

Ersatz der Wärmepumpe nach 15 Jahren eingerechnet



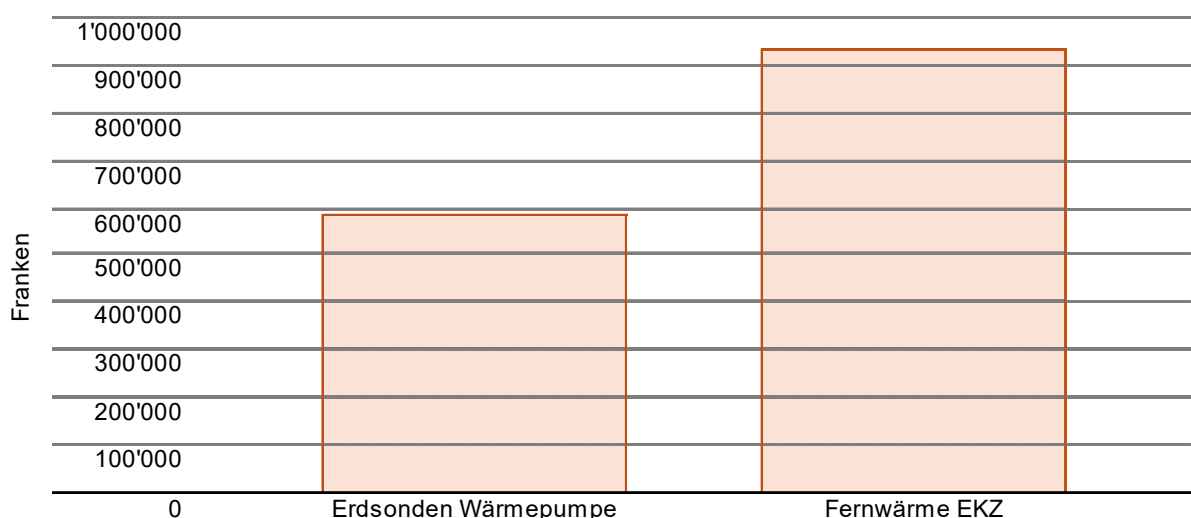
Betriebskosten, jährlich

ermittelt mit Energiepreisen 2025



Gesamtkosten in 30 Jahren / Investitionskosten und Betriebskosten

Ersatz der Wärmepumpe nach 15 Jahren eingerechnet



Der Anschluss an die Fernwärme kann als „Rundum-sorglos-Paket“ betrachtet werden.

Die Gegenüberstellung zeigt allerdings, dass die Wärmepumpe gegenüber der Fernwärme sehr hohe Investitionskosten aufweist, aber bedeutend tiefere Betriebskosten verbucht. Das führt bei einer langfristigen Betrachtung dazu, dass die Wärmepumpe nach einer längeren Laufzeit günstiger ist. Zwar ist eine konkrete Vorhersage wegen der sich ändernden Energiepreise schwer möglich, allerdings ist unter Berücksichtigung der heutigen Energiepreise davon auszugehen, dass der Break-even-Point bei ca. 18.5 Jahren liegt. Das heisst, nach ca. 18.5 Jahren haben sich die hohen Investitionskosten amortisiert und der Betrieb mit einer Erdsonden-Wärmepumpe wird günstiger als mit Fernwärme.

Bei der Umsetzung der Erdsonnen-Wärmepumpe ist mit einer Investitionssumme von ca. 365'000 CHF +/- 20% zu rechnen.

Die Kirchenpflege bringt den Ersatz der Heizung als Zusatzantrag zur Sanierung des Kirchgemeindehauses zur Abstimmung. Bei einem **Ja für diesen Zusatzantrag**, wird die Heizung zeitgleich mit dem Kirchgemeindehaus mittels einer Erdsonden-Wärmepumpe saniert.

Bei einem **Nein für diesen Zusatzantrag** wird die Sanierung der Heizung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Damit würde die Gesamt-Investitionssumme Renovation Kirchgemeindehaus entsprechend

ohne Heizungssanierung geringer ausfallen. Der Variantenentscheid der Heizungssanierung würde zu einem späteren Zeitpunkt gefällt werden müssen.

5. Finanzen

Die Kirchenpflege arbeitet aktuell an einer Liegenschaften- und damit auch Finanzstrategie. Die Ergebnisse werden für das 4. Quartal 2025 erwartet. Sie werden massgebend die Finanzierung des Umbaus des Kirchgemeindehauses (und der Heizung) beeinflussen und der Kirchgemeinde zur Kenntnis gebracht werden.

Investitionskosten

Der Kreditbedarf beruht auf Unternehmerofferten. Die Kostengenauigkeit für das Kirchgemeindehaus beträgt +/- 10 %, bei Heizung Lösung Wärmepumpe +/- 20 %. Der Kostenvoranschlag präsentiert sich wie folgt:

• Vorbereitungsarbeiten	88'000 CHF
• Gebäude	2'590'000 CHF
• Betriebseinrichtungen	135'000 CHF
• Umgebung	50'000 CHF
• Baunebenkosten	137'000 CHF
• Reserve	260'000 CHF
• Ausstattung	50'000 CHF

Total Investition Kosten inkl. MWST 3'310'000 CHF

Kapitalfolgekosten

Die Investition in eine Verwaltungliegenschaft muss innerhalb von 20 Jahren abgeschrieben werden. Die Abschreibungskosten und Zinsen (Annahme 2 %) auf eine Investition von 3'310'000 CHF betragen jährlich rund 202'000 CHF.

Investitionskosten Heizung

• Heizung Wärmepumpe	365'000 CHF
----------------------	-------------

Wird die Heizung auch ersetzt, betragen die totalen jährlichen Amortisations- und Zinskosten 225'000 CHF.

6. Bauausführung und Termine

Die Sanierung des Kirchgemeindehauses und der Umbau des Pfarrhauses zum neuen Verwaltungsgebäude erfolgen zeitlich versetzt. Während des Umbaus des Pfarrhauses kann der weitere Betrieb des Kirchgemeindehauses garantiert werden. Das heisst, das Kirchgemeindehaus steht für das Schuljahr 2025/26 weiterhin zur Verfügung. Während des Umbaus des Kirchgemeindehauses kann der Betrieb temporär jedoch nur mit Einschränkungen aufrechterhalten werden.

Terminplan für die Umsetzung des Bauvorhabens (inklusive vorgezogener Umbau Pfarrhaus):

Siehe: **Anhang 3 Terminplan Sanierung Umbau Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus**

7. Der nachhaltige Ansatz

Investitionen, Anschaffungen und Einrichtungen der öffentlichen Hand haben heute die Anforderungen der Nachhaltigkeit zu erfüllen. Es ist eine möglichst hohe ökonomische, ökologische und soziale Verträglichkeit zu erreichen. Nachhaltiges Bauen zielt darauf ab, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen. Ökologisch bauen bedeutet, umweltverträglich zu bauen und möglichst behutsam in den Kreislauf der Natur einzugreifen. Dazu gehören ein minimaler Material- und Ressourcenverbrauch, aber auch Baustoffe, die sowohl bei der Herstellung und beim Transport als auch beim Einsatz und später beim Rückbau die Umwelt möglichst wenig belasten.

Dieser Anspruch gilt auch für ein öffentliches Gebäude der reformierten Kirche.

Die Umsetzung des Projekts erfolgt im Rahmen der kontinuierlichen Liegenschaftsbewirtschaftung der kircheneigenen Gebäude. Es wird grosser Wert darauf gelegt, das architektonische Gesamtbild der Anlage zu erhalten.

Neben dem eigentlichen Umbau sind auch Themen wie die Sanierung der Altlasten und Schadstoffe berücksichtigt worden. Mit dem Umbau des Kirchgemeindehauses werden auch die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes und heute notwendige Sicherheitsmassnahmen umgesetzt.

Die gesellschaftlichen Bedürfnisse und die Anforderung an die Nutzung haben sich in den letzten Jahrzehnten verändert. Damit die Kirche diesen Anforderungen auch in Zukunft gerecht werden kann, müssen technische, organisatorische und bauliche Massnahmen getroffen werden.

Das Raumangebot dient dem Bedarf der Kirchgemeinde und ihrer Mitglieder, steht aber auch für eine weitere öffentliche Nutzung bereit. Dazu wird auf ein variables Arrangement und eine multifunktionale Bespielung der Räumlichkeiten mit einladender Innenausstattung geachtet.

8. Schlussbemerkungen

Mit Sanierung und Umbau der bestehenden Räumlichkeiten des Kirchgemeindehaus und des dazugehörigen Pfarrhauses zum Kirchgemeindezentrum der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Thalwil sind beträchtliche Investitionen verbunden. Diese sind mit einem Sanierungsrückstand und mit gebundenen Ausgaben wie der Sanierung des Daches oder der Erneuerung der gesamten Beleuchtung erklärbar. Zusätzlich erweist sich der Umgang mit einem Objekt des Denkmalschutzes als anspruchsvoll.

Im Verwaltungsgebäude (Pfarrhaus) sind lediglich minimale und notwendige Eingriffe geplant. Die Zentralisierung der Arbeitsplätze ergibt Synergien und schafft Potential für andere Liegenschaften, die damit dem Finanzvermögen zugeschrieben werden können. Das Kirchgemeindehaus soll eine zeitgemässe Nutzung für die Gemeinde Thalwil ermöglichen. Inhaltlich will die Kirchgemeinde damit für die Zukunft gewappnet sein.

Fragen und Anmerkungen aus der Gemeinde

Orientierung

Den Stimmberechtigten an der Kirchgemeindeversammlung wird Gelegenheit geboten, Fragen und Anmerkungen von allgemeinem Interesse vorzubringen.

Informationen