

Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025



Sanierung und Umbau des Kirchengemeindehauses

Geschäft

Sanierung und Umbau des Kirchgemeindehauses Thalwil an der Alten Landstrasse 93a

1. Vorgeschichte
2. Das Wichtigste in Kürze
3. Bericht und Antrag der RPK
4. Antrag und Beleuchtender Bericht der Kirchenpflege

Kirchenpflege der der Ev.-ref. Kirchgemeinde Thalwil



Kirchenpflegepräsident
Märk Fankhauser



Leiter Verwaltung
Arno Kerst

Thalwil, 10.März 2025

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

1. Vorgeschichte

Sanierung und Umbau des Kirchgemeindehauses Thalwil an der Alten Landstrasse 93a

Die Kirchgemeindeversammlung vom 21. November 2023 hat einen Projektierungskredit von 180'000 CHF für den Umbau der bestehenden Räumlichkeiten des Kirchgemeindehauses und des dazugehörenden Pfarrhauses genehmigt. Beide Objekte sollten an die neuen Nutzungsanforderungen angepasst sowie die gebäudetechnische Sanierung des Bestands vollzogen werden.

Am 23. Mai 2024 und an der Kirchgemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 wurde über den Stand der Arbeiten informiert. Am 25. Februar 2025 hat die ausserordentliche Kirchgemeindeversammlung in eigener Kompetenz den Umbau des Pfarrhauses an der Alten Landstrasse 93 in ein Verwaltungsgebäude der Kirchgemeinde Thalwil beschlossen. Da die Sanierung und der Umbau des Kirchgemeindehauses gemäss Kirchgemeindeordnung die Finanzkompetenz der Kirchgemeindeversammlung überschreiten, hatte die ausserordentliche Kirchgemeindeversammlung eine vorberatende Funktion zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025.

Die Projektplanung umfasste 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. Insbesondere musste dabei die Anforderung der Behindertenkonferenz an ein öffentliches Gebäude, die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen und die aktuellen Sicherheitsvorgaben berücksichtigt werden.

Mit der Denkmalpflege konnte eine grundsätzliche Verständigung 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 unterbreitet der Urnenabstimmung, neben dem grundsätzlichen Sanierungskredit für das Kirchgemeindehaus, einen Zusatzantrag bezüglich der künftigen Beheizung des Gebäudes.

2. Das Wichtigste in Kürze

Sanierung und Umbau des Kirchgemeindehauses Thalwil an der Alten Landstrasse 93a

Mit dem Vorhaben möchte die Kirchenpflege nicht nur notwendige Sanierungen vornehmen, sondern das Kirchgemeindehaus als gastfreundliche und flexibel nutzbare Räumlichkeit gestalten. Denn so soll auch unsere Kirchgemeinde 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 ist, dass wir dafür als Kirchgemeinde, dank Liegenschaften und Boden, eine starke Basis für eine verantwortungsvolle Finanzierung des Projektes haben. Die Ergebnisse der Strategiewerkarbeit werden für das 4. Quartal 2025 erwartet. Sie werden massgebend die Finanzierung des Umbaus des Kirchgemeindehauses beeinflussen und der Kirchgemeinde zur Kenntnis gebracht werden.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage hinsichtlich der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit geprüft und kommt zum Schluss, dass diese Kriterien erfüllt sind. Sie spricht eine Empfehlung für das Projekt Sanierung Kirchgemeindehaus, wie auch für den Zusatzantrag Ersatz Heizung aus.

Die ausserordentliche Kirchgemeindeversammlung vom 25. Februar 2025 hat dem vorliegenden Projekt, inklusive des Zusatzantrags Sanierung der Heizung ohne Änderungsantrag und vorbehaltlos zuhanden der Urnenabstimmung, zugestimmt.

Die Kirchgemeinde lebt von den Menschen, die sich in ihr engagieren. Wir sind sehr dankbar für das kraftvolle Mitgestalten unserer Kirchgemeinde durch die Pfarrschaft und die Mitarbeitenden, engagierte Freiwillige und die Gemeindemitglieder. Dies gibt Zuversicht, die Kirchgemeinde immer wieder weiterzuentwickeln. Die Sanierung und der Umbau des Kirchgemeindehauses schaffen den baulichen Rahmen dazu.

Dreifache Empfehlung für ein JA

JA der Kirchenpflege

Die Kirchenpflege hat das Projekt von Beginn an eng begleitet und ist überzeugt, dass, neben den notwendigen Sanierungen, der Umbau des Kirchgemeindehaus eine zeitgemässe Nutzung für die Gemeinde Thalwil ermöglicht und die Kirchgemeinde damit für die Zukunft gewappnet ist.

JA der Kirchgemeindeversammlung

Die ausserordentliche Kirchgemeindeversammlung vom 25. Februar 2025 hat vorbehaltlos und überzeugend eine Empfehlung für die Sanierung des Kirchgemeindehauses und den Zusatzantrag Heizungsrenovation zuhanden der Urnenabstimmung ausgesprochen.

JA der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) kommt zu dem Schluss, dass die Ausgaben für die Kirchgemeinde finanziell grundsätzlich tragbar sowie notwendig für die angestrebten Ziele sind. Auch das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt, darum empfiehlt die RPK der Urnenabstimmung die Sanierung des Kirchgemeindehauses und den Zusatzkredit Heizung zu genehmigen.

Mehr erfahren?

Unsere Webseite www.kirche-thalwil.ch/amtliche_publicationen enthält alle Unterlagen und Hintergrundinformationen zur Urnenabstimmung.



Infoveranstaltungen zum Umbau und der Urnenabstimmung

Am Freitag, 2. Mai 2025 von 19.00 bis 21.00 Uhr und am Samstag, 3. Mai 2025 von 10.00 bis 12.00 Uhr stehen im Kirchgemeindehaus, Alte Landstrasse 93a, Kirchenpfleger:innen und Architekten Ihnen Rede und Antwort.

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

4. Antrag und Beleuchtender Bericht 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 und die ausserordentliche Kirchgemeindeversammlung vom 25. Februar 2025 der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Thalwil beantragen an der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025:

Hauptantrag

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, Alte Landstrasse 93a:

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.

Stimmabgabe:

Der Zusatzantrag «Beheizung des Kirchgemeindehauses mittels Erdsonden-Wärmepumpe» (Punkt 5) wird bei einer Zustimmung an der Urne nur umgesetzt, wenn dem Hauptantrag «Sanierung und Umbau des Kirchgemeindehauses» (Punkte 1 bis 4) ebenfalls an der Urne zugestimmt wird.

B E L E U C H T E N D E R B E R I C H T

1. Ausgangslage

Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus an der Alten Landstrasse 93 bzw. 93a wurden **im Jahr 1967 erbaut**. 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 Installation 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 Alte Landstrasse 82 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 angren-

zendes 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 Kirchgemeindehauses und des dazugehörenden 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 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 wird dem Behindertengesetz Rechnung getragen und damit z. B. das ganze Haus mit einem Lift erschlossen.
- 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 künftigen 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 Inneren 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 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 Folgendes:

- 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)

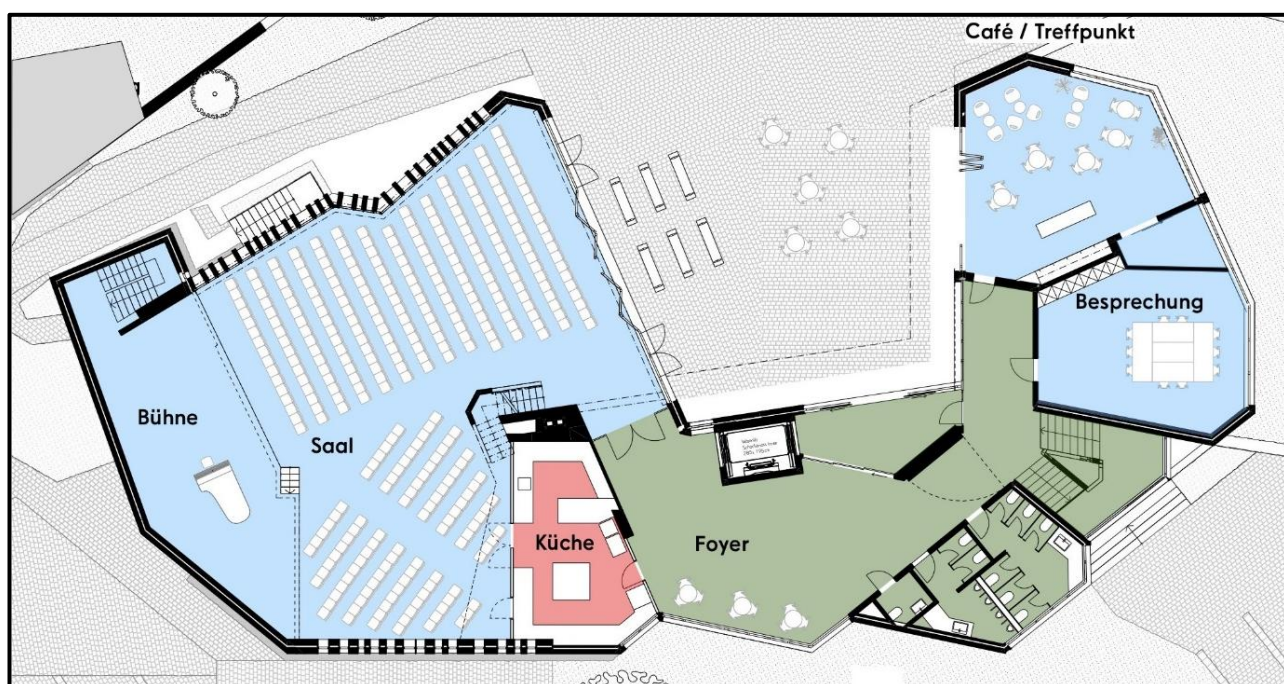
4. Projektbeschreibung




4.1. Nutzungsqualität Kirchgemeindehaus

Die Durchführung von kleineren Veranstaltungen oder Ausstellungen im Foyer sind dank eines neuen Brandabschnitts 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 Saalinfrastuktur vor.

Erdgeschoss Kirchgemeindehaus

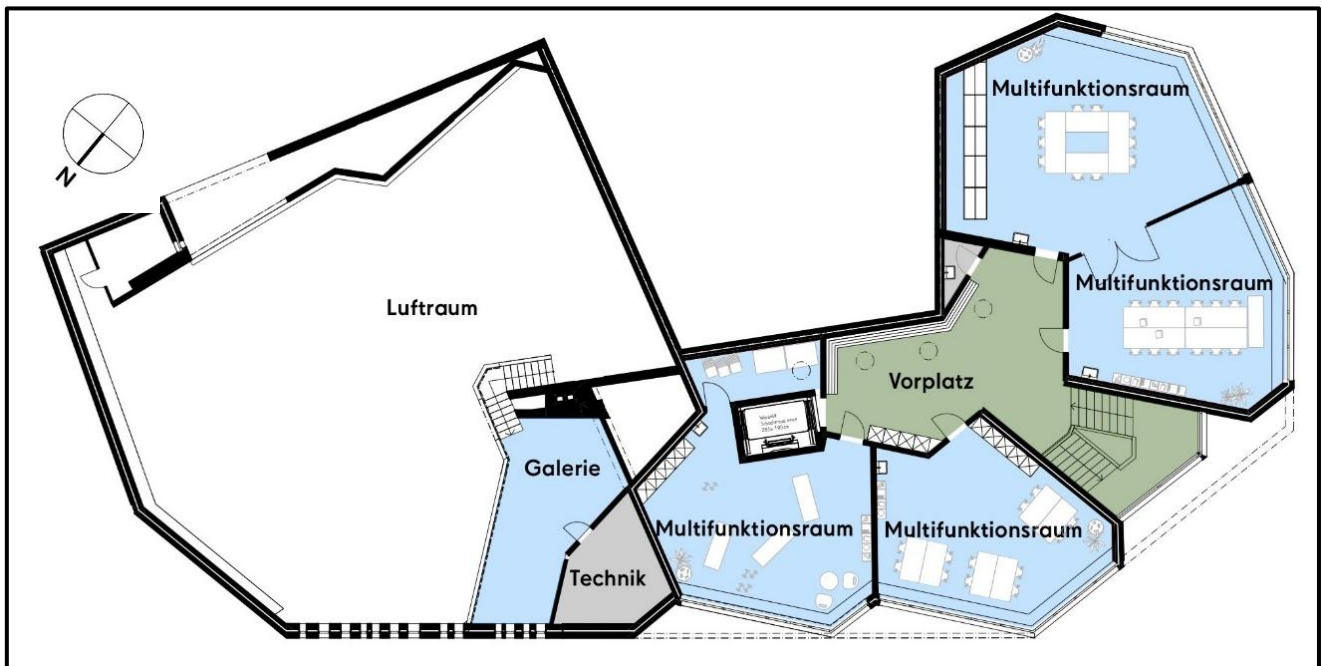


-  Öffentliche zugängliche Räumlichkeiten
-  Reformierte Kirchgemeinde Thalwil
Dauerhafter Eigengebrauch
-  Multifunktionsräume

10.01.2025



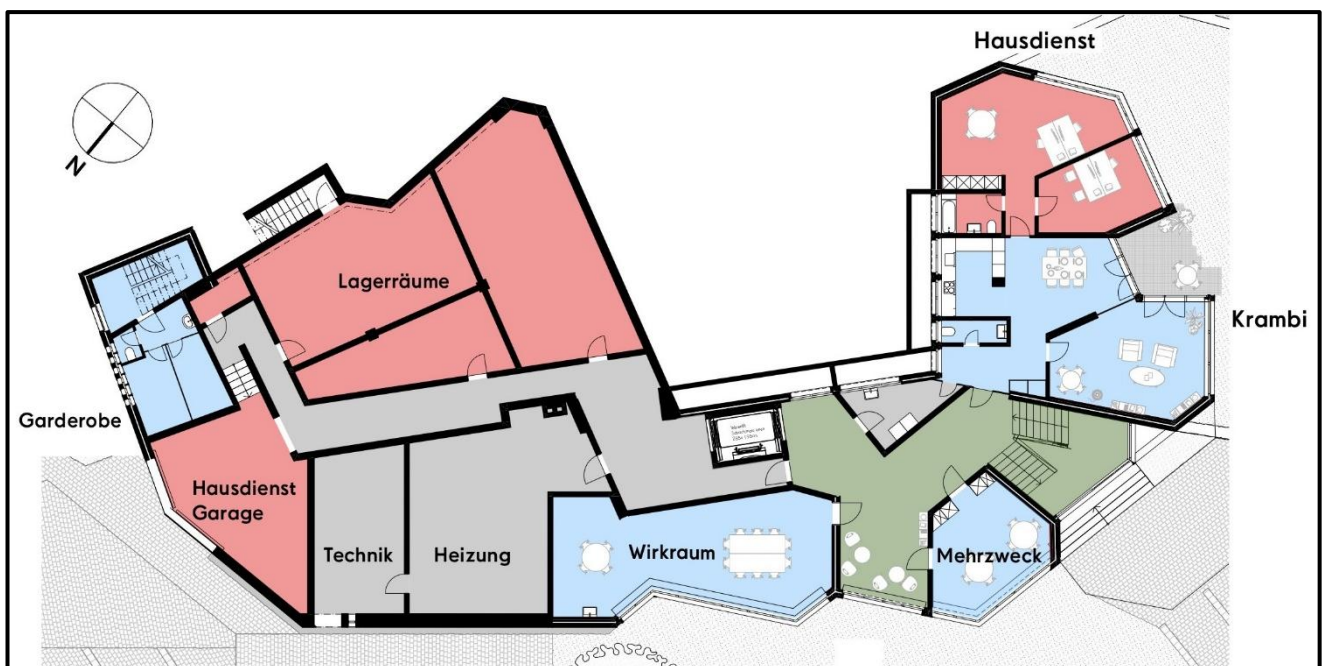
Obergeschoss Kirchengemeindehaus



Im Obergeschoss werden zeitgemässe Multifunktionsräume angeboten.

1. Untergeschoss Kirchengemeindehaus

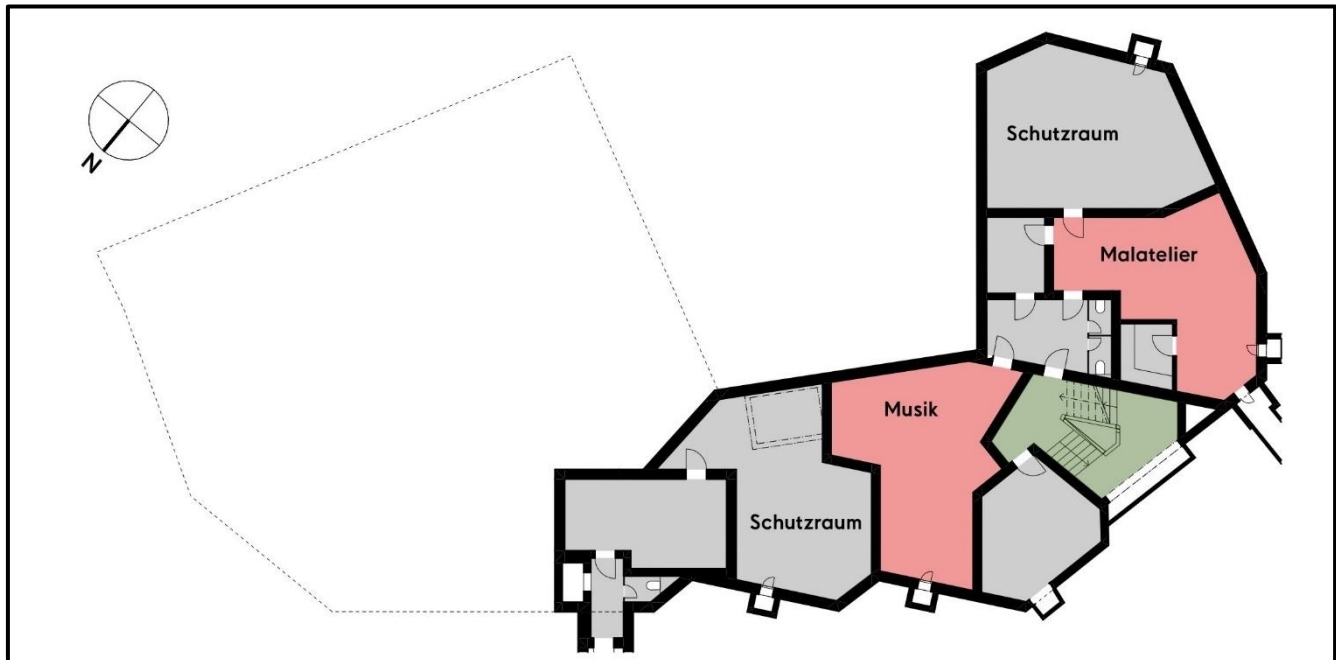
Die ehemalige Hauswartwohnung im Untergeschoss teilen sich der Hausdienst und der Jugendtreff.






Ebenso sind die Lager- und Technikräume angeordnet.

2. Untergeschoss Kirchgemeindehaus

Der Schutzraum im 2. Untergeschoss soll aufgewertet werden und dient der Gemeinde in Zukunft als öffentlicher Schutzraum. Die Finanzierung erfolgt über die Ersatzabgabe der Gemeinde.



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

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

Auf unserer Webseite www.kirche-thalwil.ch/amtliche_publicationen finden Sie vertiefte Informationen:

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 an 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 Dämmpotenzial. 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 umgehend zu planen.

Es gibt dazu zwei Möglichkeiten:

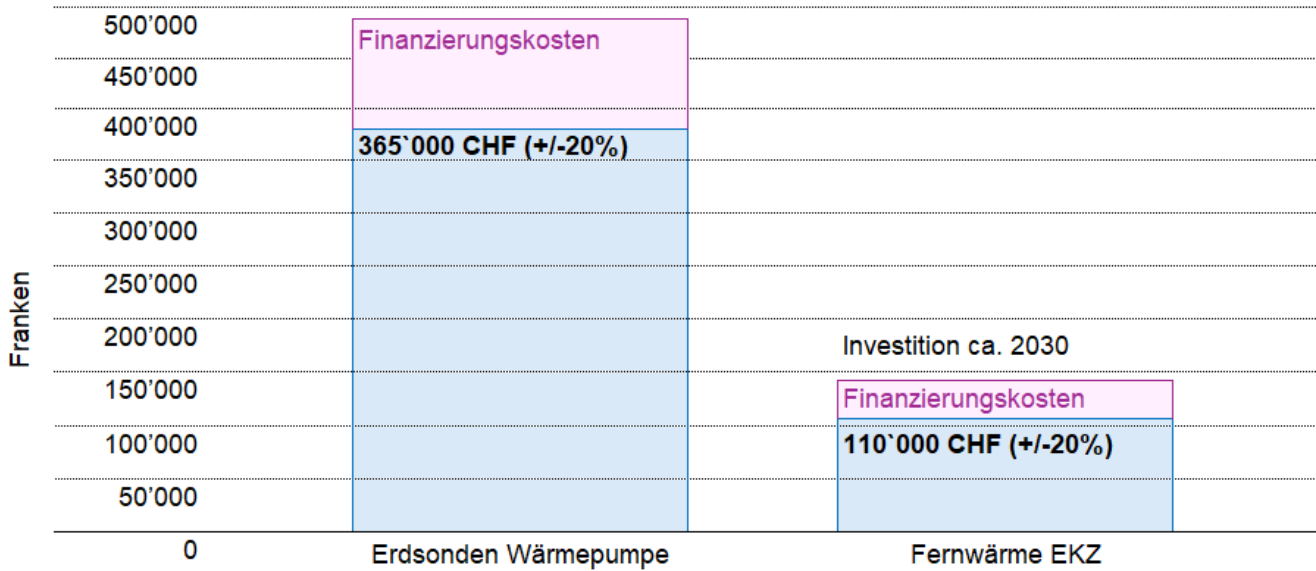
- Man könnte sich an den geplanten Fernwärmeverbund anschliessen, dieser wird allerdings erst in einigen Jahren an der Alten Landstrasse vorhanden sein (ca. 2030). Die Zeit bis dahin ist mit möglicherweise aufwändigen Instandhaltungsmassnahmen zu überbrücken.
- Man könnte im Zuge der Sanierung eine eigene Erdsonden-Wärmepumpe realisieren. Der Vorteil dieser Lösung wäre, dass mit Fertigstellung der Sanierung auch die Heizung ersetzt werden würde. Es wären keine weiteren Überbrückungsmassnahmen bei der alten Ölheizung notwendig.

Die anfänglichen Investitionskosten sind gegenüber dem Fernwärmeanschluss sehr hoch. Über einen längeren Zeitraum betrachtet, werden die Gesamtkosten allerdings günstiger sein, weil die Betriebskosten tiefer ausfallen.

Naef Energietechnik AG haben diese Kosten geprüft und gegenübergestellt:

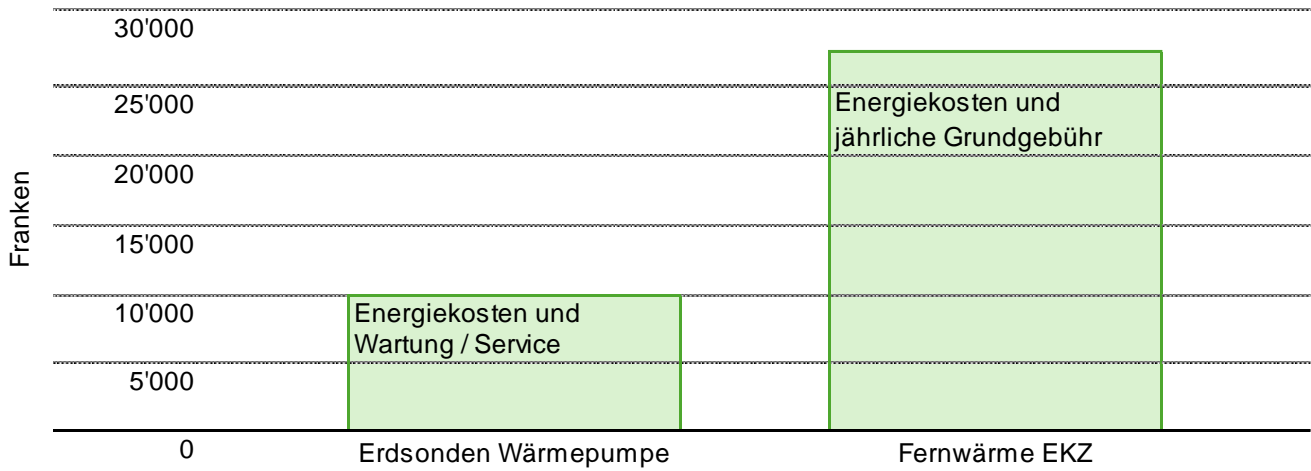
Investitionskosten

Ersatz der Wärmepumpe nach 15 Jahren eingerechnet



Betriebskosten, jährlich

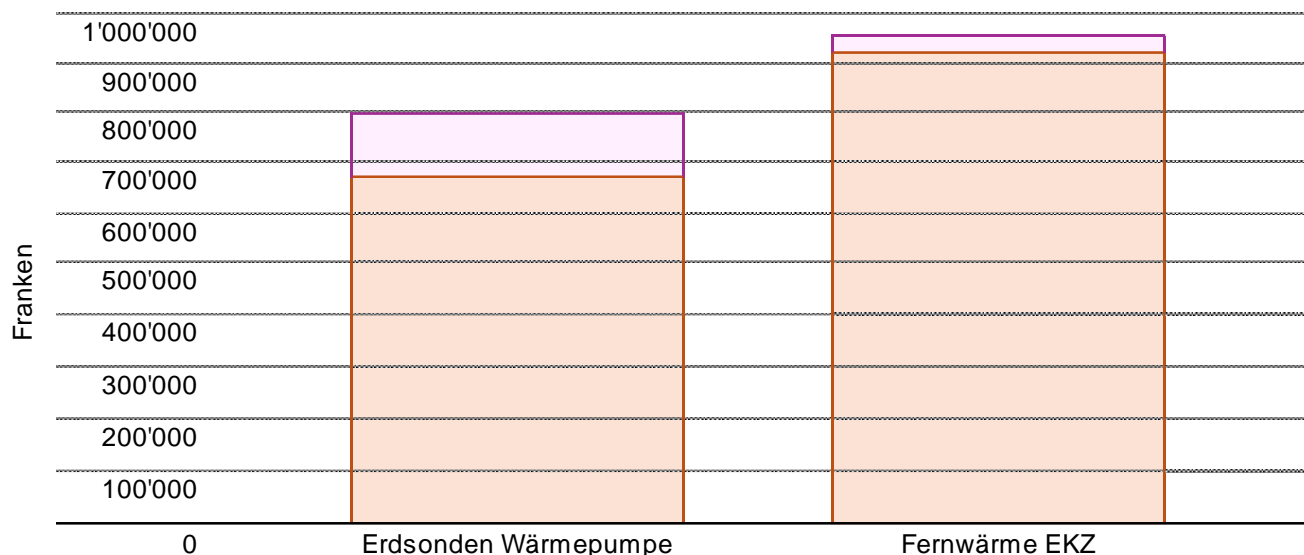
ermittelt mit Energiepreisen 2025



Gesamtkosten in 30 Jahren / Investitionskosten und Betriebskosten + Finanzierungskosten

Ersatz der Wärmepumpe nach 15 Jahren eingerechnet

ein präziser Vergleich ist abhängig vom def. Finanzierungsmodell und muss professionell geprüft werden



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 tiefere Betriebskosten verbucht. Zwar ist eine konkrete Vorhersage wegen der sich ändernden Energiepreise schwer möglich, allerdings ist unter Berücksichtigung der heutigen Energiepreise davon auszugehen, dass bei einer langfristigen Betrachtung beider Varianten, unter Berücksichtigung aller Kosten, die Wärmepumpe günstiger wird. Ein weiterer Vorteil der Variante Erdsonde besteht in einer zeitnahen Umsetzung und geringeren Abhängigkeit.

Bei der Umsetzung der Erdsonnen-Wärmepumpe ist mit einer Bausumme 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):

Auf unserer Webseite www.kirche-thalwil.ch/amtliche_publicationen finden Sie vertiefte Informationen:

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 Evangelisch-reformierten Kirche Thalwil.

Die Umsetzung des Projekts erfolgt im Rahmen der kontinuierlichen Liegenschaftenbewirtschaftung 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.

Das Kirchgemeindehaus soll eine zeitgemässe Nutzung für die Gemeinde Thalwil ermöglichen. Inhaltlich will die Kirchgemeinde damit für die Zukunft gewappnet sein.

Die ausserordentliche Kirchgemeindeversammlung vom 25. Februar 2025, die Kirchenpflege und die Rechnungsprüfungskommission empfehlen zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025

- der Sanierung und dem Umbau des Kirchgemeindehauses im Umfang von 3'310'000.– CHF und
- dem Zusatzantrag Beheizung des Kirchgemeindehauses mittels Erdsonden-Wärmepumpe im Umfang von 365'000.– CHF

zuzustimmen.

Auf einen Blick

Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 Sanierung und Umbau des Kirchgemeindehauses

Die ausserordentliche Kirchgemeindeversammlung vom 25. Februar 2025, die Kirchenpflege und die Rechnungsprüfungskommission empfehlen zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025

- dem **Hauptantrag** Sanierung und Umbau des Kirchgemeindehauses im Umfang von 3'310'000.– CHF und
- dem **Zusatzantrag** Beheizung des Kirchgemeindehauses mittels Erdsonden-Wärmepumpe im Umfang von 365'000.– CHF

zuzustimmen.

Weitere Infos unter:

www.kirche-thalwil.ch/amtliche_publicationen

Infoveranstaltungen zum Umbau Kirchgemeindehaus und zur Urnenabstimmung

Freitag, 2. Mai 2025 von 19.00 bis 21.00 Uhr
Samstag, 3. Mai 2025 von 10.00 bis 12.00 Uhr
Kirchgemeindehaus, Alte Landstrasse 93a

Kirchenpfleger:innen und Architekten stehen Ihnen Rede und Antwort.

Interesse sich in der Kirchenpflege oder Kirchgemeinde zu engagieren?

Die Kirchenpflege und das Sekretariat stehen für Fragen und Rückmeldungen gerne zur Verfügung:
044 720 84 90 oder www.kirche-thalwil.ch

Nächste Daten 2025:

- 29. Juni:** Gemeindefest und Verabschiedung Pfarrer Arend Hoyer
- 01. Juli:** Kirchgemeindeversammlung mit Jahresrechnung 2024 und Pfarrwahl
19.00 Uhr im Kirchgemeindehaus
- 07. September:** Verabschiedung Sozialdiakon Felix Känzig

Alle weiteren Veranstaltungen und Aktivitäten unter www.kirche-thalwil.ch