

## ABSTIMMUNG AN DER KIRCHGEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 30. NOVEMBER 2023



Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Katholische Kirchenpflege Thalwil Rüschlikon unterbreitet Ihnen die folgende Vorlage zur Abstimmung:

**Baukredit von CHF 2'300'000  
für den Neubau Aegertlistrasse 24, Thalwil  
für die Stiftung Wohnchetti Thalwil**

Wir bitten Sie, die Vorlage zu prüfen und dieser zuzustimmen.

Katholische Kirchenpflege Thalwil Rüschlikon

## Antrag

Die Kirchenpflege beantragt die Gewährung eines Baukredites für den Abbruch des Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Finanzvermögen der Kirchgemeinde Thalwil Rueschlikon:

### Antrag

Für den Abbruch und den Neubau wird ein **Baukredit** von **CHF 2'300'000** zu Lasten der Investitionsrechnung im Finanzvermögen bewilligt.

Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Kirchenpflege Thalwil Rueschlikon beauftragt.

## Planunterlagen

Ergänzende Unterlagen zu dieser Vorlage können in den beiden Pfarreisekretariaten ab dem 15. November 2023 eingesehen werden:

- a) Pfarreisekretariat Thalwil, Seehaldenstrasse 9, 8800 Thalwil

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag                      09.00 – 11.30 Uhr

- b) Pfarreisekretariat Rueschlikon, Schloss-Strasse 28, 8803 Rueschlikon

Öffnungszeiten:

Montag                                      08.15 – 11.30 Uhr  
   13.30 – 15.30 Uhr

Mittwoch / Donnerstag                08.15 – 11.30 Uhr

Die Weisung ist auch auf den beiden Homepages aufgeschaltet:

Thalwil: [www.kath-thalwil.ch](http://www.kath-thalwil.ch)

Rueschlikon: [www.kath-rueschlikon.ch](http://www.kath-rueschlikon.ch)

## WEISUNG

### A. Einleitung und Baugeschichte

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Baujahr 1931, welches der Kirchgemeinde Thalwil Rüslikon vom Kath. Krankenpflegeverein ohne weitere Auflagen übertragen wurde.

Die Liegenschaft wurde 1965 zum ersten Mal und in den 90er Jahren zum zweiten Mal umgebaut, umgestaltet und saniert. Die Liegenschaft besteht aus drei Geschossen.

### B. Aktuelle Situation

In den vergangenen Jahren wurde das Haus an eine Studenten-Wohngemeinschaft mit einem jährlich befristeten Vertrag, aktuell bis 31. August 2024, vermietet. Die notwendigen Reparaturen für den Unterhalt wurden laufend getätigt.

Die Kirchenpflege hat einen Verkauf der Liegenschaft mehrmals geprüft und abgelehnt.

Die Stiftung Wohnchetti Thalwil hat die Absicht, diese Liegenschaft langfristig für kollektives und ambulantes Wohnen zu mieten. Als Mieterin der Liegenschaft würde sie die Untervermietung, die Verantwortung und das Risiko übernehmen.

Das Architekturbüro Falbriard Architekten AG, Zürich, wurde beauftragt, die Liegenschaft zu besichtigen und Lösungen aufzuzeigen für eine langfristige Nutzung durch die Stiftung Wohnchetti Thalwil.

Diese Studie hat aufgezeigt, dass eine bauliche Sanierung/Anpassung für die Bedürfnisse der Wohnchetti teuer und nicht zweckdienlich ist. Anstatt in eine alte Liegenschaft zu investieren, die alt bleiben wird, auch wenn sie saniert oder umgebaut würde, die nicht den Normen und den Vorgaben der Wohnchetti entspricht, und die nicht erweiterbar oder anders nutzbar ist, war die Schlussfolgerung:

**Einen einfachen, praktischen und allen Normen und Vorstellungen entsprechenden und mehrfach nutzbaren Neubau zu erstellen.**

Bei der Bearbeitung der Alt-Liegenschaft und unter Berücksichtigung der Vorschriften, Normen und Erwartungen wurde ein Grobkonzept des Neubaus ausgearbeitet.

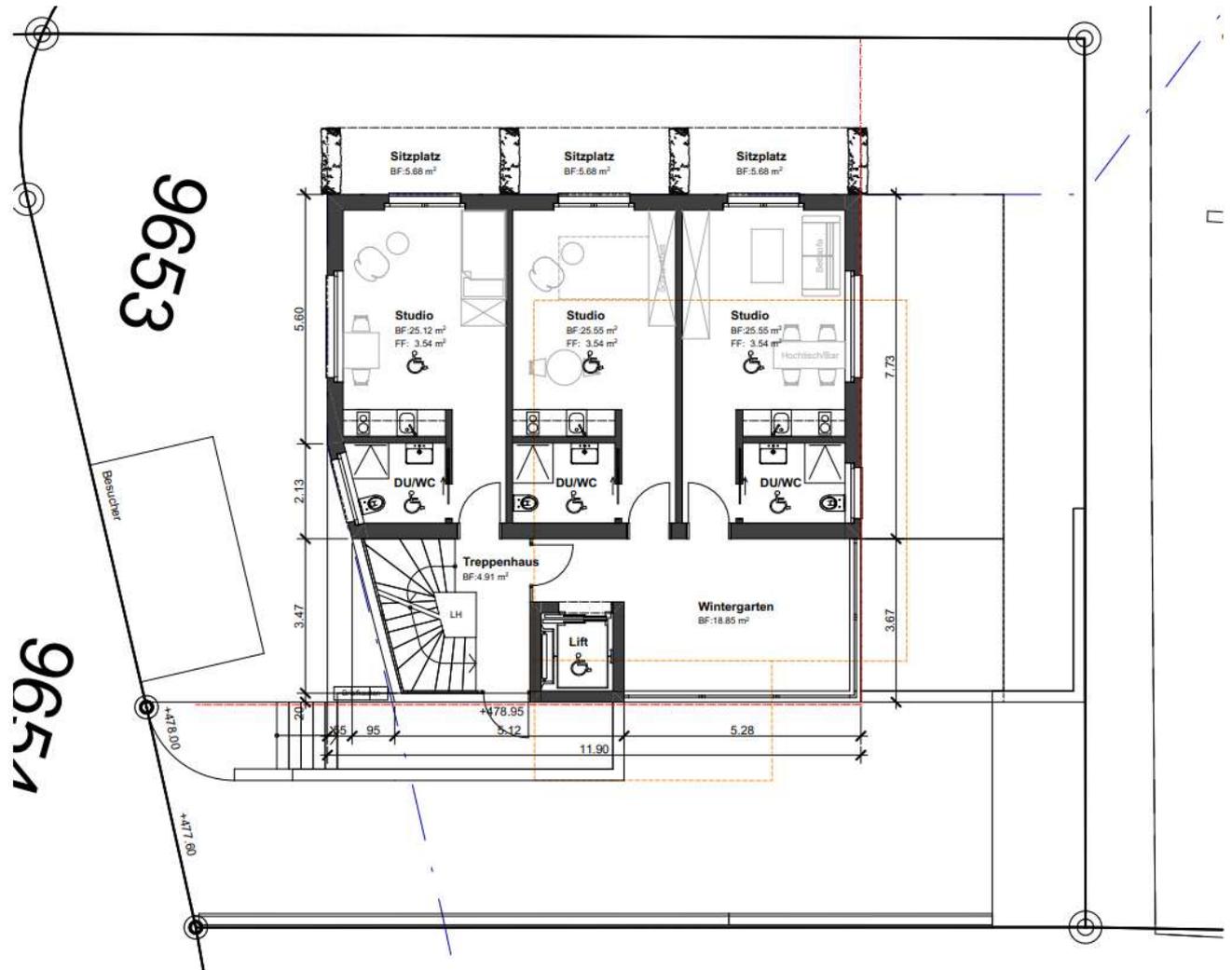
Das Neubauprojekt wurde so erstellt, dass die Liegenschaft seitens heutiger Grundstückseigentümerin und/oder Stiftung Wohnchetti je nach Wunsch und Mietzeit genutzt resp. umgenutzt werden kann. Es musste eine flexible Lösung angestrebt werden, nicht nur für die Stiftung Wohnchetti, sondern auch für die Kirchgemeinde Thalwil Rüslikon, sollte das Mietverhältnis aufgelöst werden.

Das Architekturbüro war bei dieser Studie bestrebt, sämtliche Möglichkeiten unter einem Dach zu vereinen. Es waren behindertengerechte Wohnungen und/oder Studios mit eigener Kochmöglichkeit und Nasszelle zu berücksichtigen.



Erdgeschoss;

- Oberer Hauseingang
- Erschliessungszone (Treppenhaus und Lift)
- Verglaster Laubengang / Wohnungsererschliessungen
- Drei unabhängige Studios mit Küche und Dusche – WC und Gartensitzplätze



**Vorprojekt**

Neubau MFH, Aegertlistrasse 24, 8800 Thalwil

Erdgeschoss Variante 7

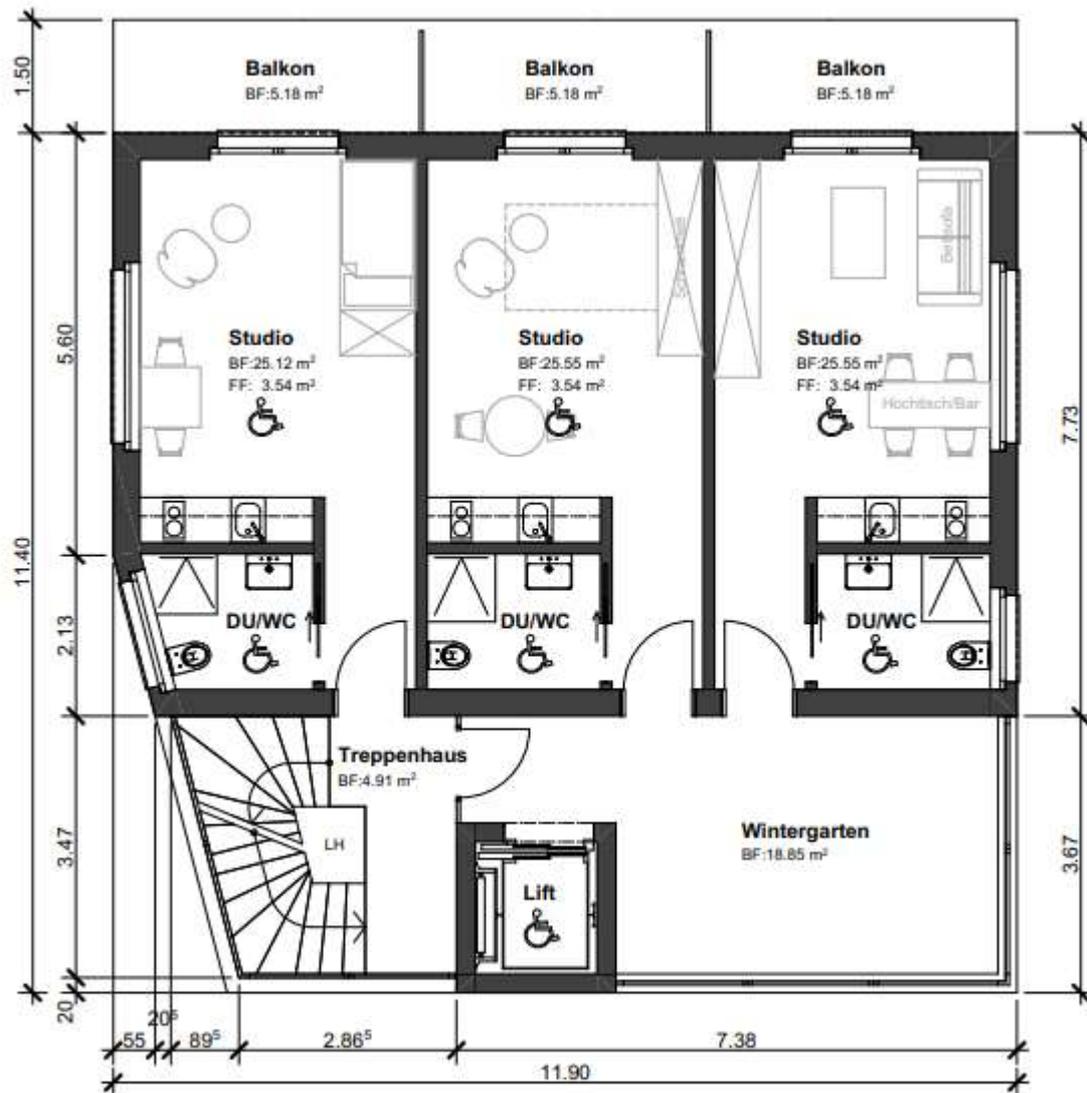
Falbriard Architekten AG Moosstrasse 71 CH - 8038 Zürich Mst.: 1:150 582  
Tel. +41 44 771 25 25 Fax +41 44 771 25 24 mail info@falbriard-architekten.ch Dat.: 03.11.2023 Projekt Nr.

**Wichtig**  
Der vorliegende Plan wurde individuell für dieses Projekt erstellt und darf ohne Genehmigung der Falbriard Architekten AG weder kopiert noch anderweitig weitergegeben werden.



Obergeschoss;

- Erschliessungszone (Treppenhaus und Lift)
- Verglaster Laubengang / Wohnungseröffnungen
- Drei unabhängige Studios mit Küche und Dusche – WC und Einzelbalkone



**Vorprojekt**

Neubau MFH, Aegertlistrasse 24, 8800 Thalwil

Obergeschoss Variante 7

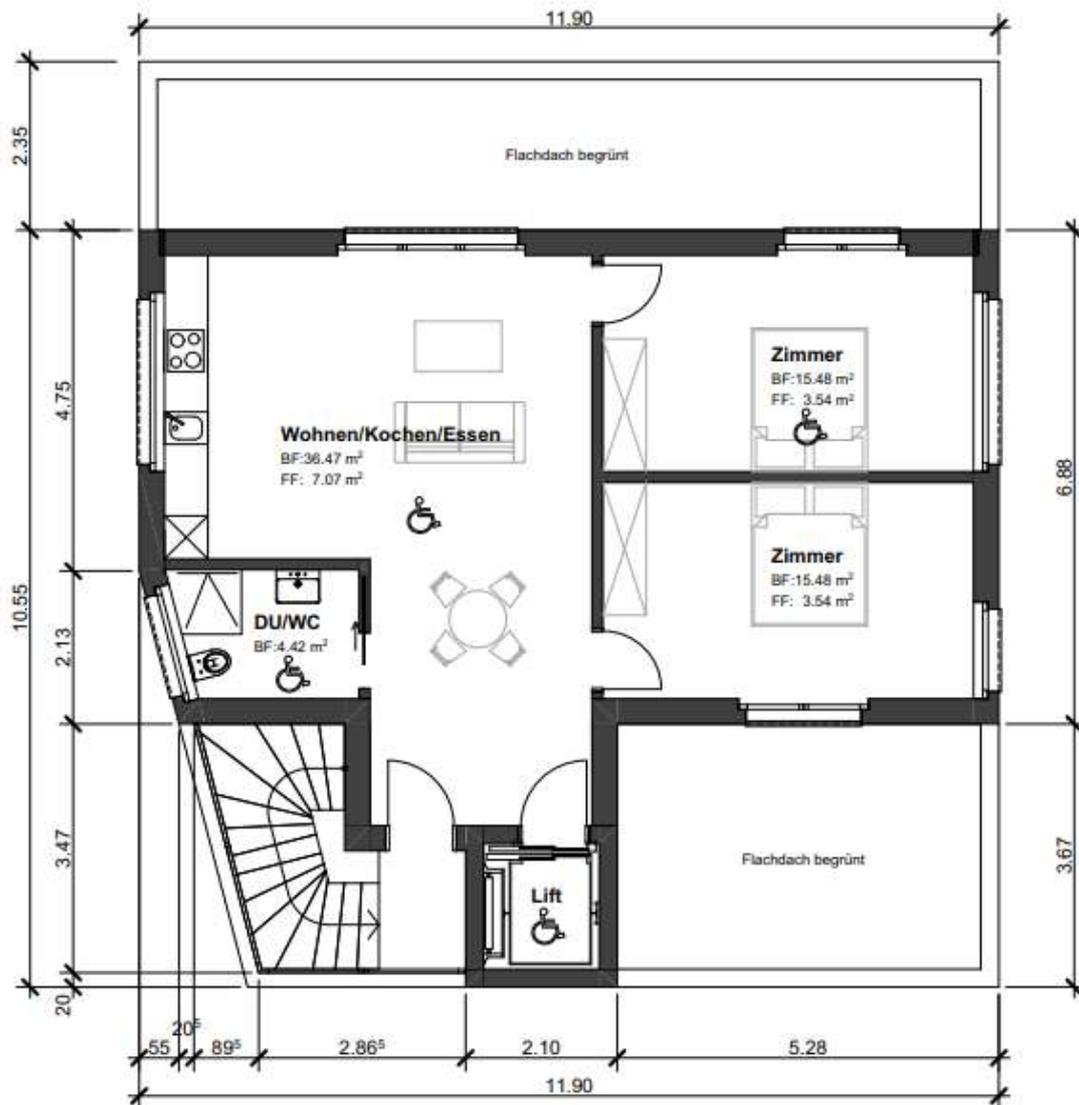
Falbrliand Architekten AG Moosstrasse 71 CH - 8038 Zürich Mst.: 1:150 582  
Tel. +41 44 771 25 25 Fax +41 44 771 25 24 mail info@falbrliand.architekten.ch Dat.: 03.11.2023 Projekt Nr.

**Wichtig**  
Der vorliegende Plan wurde individuell für dieses Projekt erstellt und darf ohne Genehmigung der Falbrliand Architekten AG weder kopiert noch anderweitig weitergegeben werden.



Attikageschoss;

- Erschliessungszone (Treppenhaus und Lift)
- Eine 3 ½ Zimmerwohnung



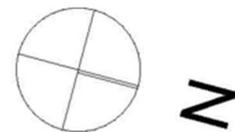
**Vorprojekt**

Neubau MFH, Aegertlistrasse 24, 8800 Thalwil

Attikageschoss Variante 7

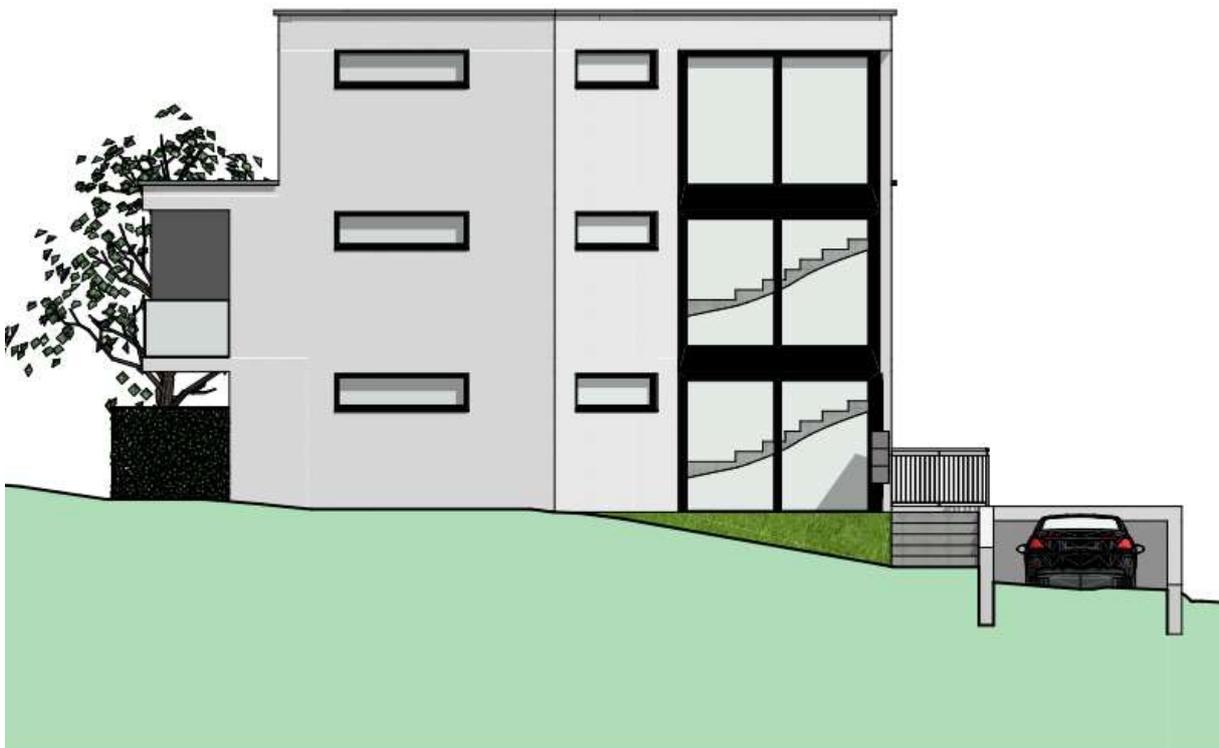
Falbrlärch Architekten AG Moosstrasse 71 CH - 8038 Zürich Mst.: 1:150 582  
Tel. +41 44 771 25 25 Fax +41 44 771 25 24 mail info@falbrlärch-architekten.ch Dat.: 03.11.2023 Projekt Nr.

Wichtig  
Der vorliegende Plan wurde individuell für dieses Projekt erstellt und darf ohne Genehmigung der Falbrlärch Architekten AG weder kopiert noch anderweitig weitergegeben werden.





## Fassaden



## Vorprojekt

Neubau MFH, Aegertlistrassen 24, 8800 Thalwil

Süd- + Westfassade

Falbriard Architekten AG	Moosstrasse 71	CH - 8038 Zürich	Mst.: 1:150	582
Tel. +41 44 771 25 25	Fax +41 44 771 25 24	mail info@falbriard-architekten.ch	Dat.: 13.11.2023	Projekt Nr.

## Konstruktion

Der projektierte Neubau besteht aus vier Geschossen und soll in einem Hybridbau erstellt werden (Beton-/Holzkonstruktion)

### Untergeschoss;

- Massivbau in Beton und Kalksandstein
- Zementüberzug in Kellerabteile, Garage, Technikraum
- Rutschfesten Fertigbelag in Treppenhaus
- Keramische Boden – und Wandplatten in sep. WC für Hauswart / Gärtner unter Treppenanlage

### Erdgeschoss bis Attikageschoss;

- Decken in Beton
- Fassade in Holzbauelemente
- Fenster in Holz/Metall
- Bodenbeläge in Vinyl
- Wände verputzt und gestrichen
- Decken verputzt und gestrichen
- Nasszelle bestehend aus Waschtisch / WC und bodeneben Dusche mit Duschtrennwand
- Küche bestehend aus Spülbecken / Zweiplattenrechaud / Kühlschrank / Kombibackofen  
Dampfabzug (Umluft mit Kohlenfilter)
- Küchenfronten aus Kunstharzplatten
- Küchenabdeckung aus Keramik oder Naturstein
- Küchenrückwand aus Keramikbelag

### Dachkonstruktion;

- Holzelement mit Extensivbegrünung
- Spenglerarbeiten in Uginox
- Flachdachabdichtung mit Bitumen
- Photovoltaikanlage

### Fassadenkonstruktion;

- Holzelemente verputzt
- Balkonkonstruktion in Beton
- Geländerkonstruktionen mit Füllungen in Eternit als Sichtschutz

### Treppenhaus;

- Treppenelemente vorgefertigt mit Fertigbelag
- Geländer mit Staketten
- Handläufe auf Treppenstufen mit Indirektbeleuchtung

## D. Investitionskosten

### Vorbereitungskosten

Für Vorbereitungsarbeiten wurden bisher ca. CHF 48'000 zu Lasten der laufenden Rechnung aufgewendet.

### Kreditbedarf

Der benötigte **Baukredit** für die Ausführung des Neubaus Aegertli beträgt **CHF 2'300'000** (inkl. MwSt. +/- 15%) und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Kosten	CHF
1	Vorbereitung, Abbruch	63'500
2	Gebäude inkl. Honorare	2'192'800
4	Umgebung	30'000
5	Baunebenkosten	24'800
<b>Baukredit</b>		<b>2'300'000</b>

## E. Finanzierung

Aufgrund der Grobschätzung des Architekten werden von den Ausführungskosten von CHF 2'300'000 ca. CHF 1'000'000 und CHF 1'300'000 in den Jahren 2024 und 2025 investiert.

Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich für die Kirchgemeinde Thalwil Rüslikon um ein Projekt, das nicht aus eigenen Mitteln finanziert werden kann. Die Abklärungen haben ergeben, dass für die Finanzierung die ungenutzte Kreditvereinbarung der Zürcher Kantonalbank aus der Kirchenrenovation Thalwil zur Verfügung steht.

Die Kirchgemeinde Thalwil Rüslikon wird ein Darlehen von CHF 2'300'000 aufnehmen und plant, dieses über die Laufzeit von 38 Jahren zu amortisieren.

### Jährliche Finanzierung

	CHF
Mieteinnahmen ohne Nebenkosten	120'000
Zinskosten (aktuell 2.4% 15 Jahre)	-55'200
Unterhaltskosten	-14'800
Rückzahlung Darlehen	-50'000

Durch jährliche Rückzahlungen des Darlehens von CHF 50'000 bis CHF 70'000 reduzieren sich die Zinskosten und ermöglichen Rückstellung für Unterhalt und Erneuerungen.



Die Finanzierung des Neubaus ist gewährleistet durch die jährlichen Mieteinnahmen der Liegenschaft. Die Kapitalfolgekosten werden die Finanzen der Kirchgemeinde Thalwil Rüschtikon nicht zusätzlich belasten.

Weil diese Investition im Finanzvermögen selbsttragend sein wird, hat das keinen Einfluss auf den aktuellen Steuerfuss von 10%.

## **F. Meilensteinplan**

Zum weiteren Ablauf und unter Vorbehalt der Genehmigung des Baukredites ist folgender Zeitplan vorgesehen:

<b>Genehmigung Baukredit an der KGV vom</b>	<b>30. November 2023</b>
Baueingabe	Januar 2024
Ausführung	Herbst 2024
Bauvollendung	Frühling/Sommer 2025

## **G. Schlussbemerkung und Abstimmungsempfehlung**

Die Kirchenpflege ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Vorgehenskonzept eine zukunftsgerichtete, kosteneffiziente und rentable Lösung ausgearbeitet werden kann.

Den Stimmberechtigten wird deshalb empfohlen, dem beantragten Baukredit zuzustimmen.

Thalwil / Rüschtikon, 11. November 2023

## **KIRCHENPFLEGE THALWIL RÜSCHLIKON**

Der Präsident

Der Finanzvorstand

Marcel Bischof

Claudia Haltenberger



## **H. Gutachten der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage der römisch-katholischen Kirchgemeinde Thalwil-Rüslikon für einen Baukredit von CHF 2.3 Mio. für den Neubau Aegertli geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Kirchgemeindeversammlung, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Thalwil/Rüslikon, 13. November 2023

## **RPK DER KATHOLISCHEN KIRCHENPFLEGE THALWIL RÜSCHLIKON**

Der Präsident

Der Aktuar

Anatol Porak

Ueli Felder