

## Urnenabstimmung vom 27. November 2022

### Beleuchtender Bericht



### **Geschäft: Planungs- und Baukredit für den Pfarrhausneubau am Berglihöhweg mit einer PV-Anlage**

Information und Abstimmungsgrundlage für  
die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der  
Evang.-ref. Kirchgemeinde Bubikon

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Bericht und Antrag der Kirchenpflege .....	3
2.	Prüfung und Bericht der RPK.....	5
3.	Der Weg von der KGV 2010 bis heute .....	5
4.	Ausführung zum kommenden nötigen Beschluss.....	6
5.	Mehrausbauten und Ausrüstung.....	6
6.	Photovoltaikanlage (PV-Anlage):.....	6
7.	Konsequenzen bei Ablehnung: .....	6
8.	Vorstellung Neubau Pfarrhaus.....	7
9.	Vorteile bei Annahme des Antrages .....	12
10.	Nachteile bei einer Ablehnung des Antrages.....	13
11.	Organisation Bauherrschaft / Ersteller .....	14
12.	Kirchgemeindeversammlung vom 4. September 2022.....	14
13.	Antrag an die Urnenabstimmung vom 27. November 2022 .....	15
14.	Beilagen: Bericht und Antrag der RPK .....	15

## 1. Bericht und Antrag der Kirchenpflege (gemäss Gemeindegesetz §19)

### Weisung:

#### **Ausgangslage und Projektbeschreibung:**

Mit dem Beschluss der Kirchgemeindeversammlung (KGV) vom 6. Dezember 2020 die Pfarrhausparzelle einem Teilverkauf zuzuführen wurde der Weg definiert. Zwischenzeitlich wurde die Parzelle zum Teilverkauf ausgeschrieben, über 180 Anfragen gingen ein. 9 Investoren haben Offerten und Projektstudien eingereicht. In einem mehrstufigen Prüfungsprozess, inkl. der unabhängigen Kontrolle der Machbarkeitsstudien durch das Bauamt Bubikon und dem Gemeindeingenieurbüro wurde der Sieger, die FIT Planungs AG für die Teilparzelle herausgeschält. In der von der KGV erteilten Kompetenz an die Kirchenpflege hat diese beschlossen die Teilparzelle an die FIT Planungs AG zu verkaufen.

Durch die zusammenhängenden Arbeiten der Baustelleneinrichtung, der Werkleitungsanpassungen, der Erschliessungen, des Aushubes sowie der Erstellung der Tiefgarage ist die Erstellung des Pfarrhauses und der übrigen Häuser auf der Parzelle verknüpft. Eine Trennung ist nicht möglich. So müssen auch die Baueingabe und die Planung über die ganze Parzelle durch die FIT Planungs AG erfolgen.

Für diesen Schritt ist ein Planungs- und Baukredit zu beschliessen. Dieser ist die Konsequenz aus den vorhergehenden Beschlüssen der Kirchgemeindeversammlungen seit dem Beschluss der Umzonung der Parzelle, welche mit der Bau- und Zonenordnung (BZO) von 2013 realisiert wurde. So stellt die Kirchenpflege gemäss ihrem Beschluss vom 22. Juni 2022 an die Kirchgemeindeversammlung vom 4. September 2022 und die Urnenabstimmung vom 27. November 2022 den Antrag für den Planungs- und Baukredit, inkl. der Photovoltaikanlage zu erstellen.

In der Broschüre wird auf den kommenden Seiten das Geschäft erklärt und erläutert.

### Planungs- und Baukredit:

Der beantragte Kredit für die Planung und den Bau sowie die Einrichtung, inkl. der PV-Anlage zeigt folgende Zahlen:

Erstellungspreis (Fr. 952'536.45)	Fr.	955'000
Detailausbau und Ergänzungen	Fr.	83'000
Einrichtungskosten Pfarrbüroteil	Fr.	20'500
IT-Einrichtung und Hardware Pfarrbüro	Fr.	7'000
Reserve + Rundung, ohne Bauteuerung (ca. 5%)	Fr.	53'275
PV-Anlage	Fr.	68'250
<b>Total Gesamtkredit</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'187'025</b>

### Finanzierung Neubau Pfarrhaus:

Durch den Verkauf der Teilparzelle sind die finanziellen Mittel zur Finanzierung vorhanden. Die Verwendung des Verkaufserlöses wird - wie schon beim Kirchgemeindehaus (KGH) kommuniziert - verwendet für den Neubau des Pfarrhauses und die Rückzahlung von Darlehen für das KGH.

### Finanzübersicht: (Einnahmen, Ausgaben)

Erlös ca. 2.9 Mio. abzüglich Bau Pfarrhaus 1.2 Mio. ergeben ca. 1.7 Mio. für die Darlehensrückzahlung KGH (total Fr. 2.4 Mio. nötig).

Darlehen Kirchgemeindehaus:

1. Darlehen mit Fr. 300'000 (Rückzahlung mit Erlös aus Teilverkauf)
2. Darlehen mit Fr. 1'000'000 (Rückzahlung mit Erlös aus Teilverkauf)
3. Darlehen mit Fr. 1'100'000  
mit jährlicher Amortisation (Fr. 80'000) bis 2034 (Laufzeit: 13.75 Jahre)

### Folgekosten:

Die Betriebs- und Unterhaltskosten, inkl. den Abschreibungen belaufen sich pro Jahr auf rund Fr. 72'560. Darin enthalten sind die Abschreibungen von Fr. 48'557.35 sowie der jährliche Sachaufwand von Fr. 24'000. Die Budgetierung und Belastung erfolgen jährlich mit dem Budget, bzw. der laufenden Rechnung.

## **Antrag an die Kirchgemeindeversammlung:**

Die Kirchenpflege beantragt gemäss den obigen Ausführungen der Kirchgemeindeversammlung folgende Geschäfte:

Die Planung, Erstellung und den Unterhalt eines neuen Pfarrhauses auf der Parzelle Berglihöweg inklusive der Erstellung einer Photovoltaikanlage mit Investitionskosten von Fr. 1'187'025. Die Vergabe der Arbeiten für die Planung und Erstellung des Pfarrhauses erfolgt an die FIT Planungs AG in Zollikon. Die Betriebs- und Unterhaltskosten inklusive Abschreibungen zu Lasten der laufenden Rechnung betragen jährlich rund Fr. 72'560.

Der Kirchenpflege werden alle Kompetenzen, welche für die Planung und Realisierung nötig sind, erteilt, insbesondere die Finanzkompetenz über den beantragten Betrag.

## **2. Prüfung und Bericht der RPK**

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den vorliegenden Kreditantrag gemäss § 59 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (GG; LS 131.1) unter Berücksichtigung der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit geprüft.

Die RPK befürwortet den Antrag.

*Bericht und Antrag werden dieser Weisung als Beilage angefügt.*

## **3. Der Weg von der KGV 2010 bis heute**

- Kirchgemeindeversammlung vom 27. Juni 2010 beschloss die Umzonung der Parzelle, was 2013 erfolgte.
- Am 17. März 2019 beschloss die Kirchgemeindeversammlung den Kauf des Hauses Rutschbergstrasse 17 und den Umbau in das Kirchgemeindehaus.
- Die Kirchgemeindeversammlung beschloss am 6. Dezember 2020 den Teilverkauf und erteilte der Kirchenpflege die dazu nötigen Kompetenzen.
- Die Kirchenpflege beschloss am 11. Mai 2022 aufgrund der ihr erteilten Kompetenz den Teilverkauf der Pfarrhausparzelle mit der FIT Planungs AG zu tätigen.
- Die Kirchgemeindeversammlung hat mit 75 Ja- zu 41 Nein-Stimmen den Planungs- und Baukredit für den Neubau des Pfarrhauses genehmigt. Der Antrag auf Urnenabstimmung wurde mit 42 Stimmen gut geheissen. So ist an der Urne über den Planungs- und Baukredit zu entscheiden.

#### **4. Ausführung zum kommenden nötigen Beschluss**

Mit dem Antrag an die KGV vom 4. September 2022 findet der rote Faden der Liegenschaftsentwicklung von Bubikon seinen letzten Punkt. Wie die Geschichte belegt, wurden die Wege gemeinsam und konsequent dem roten Faden entlang gegangen. So bildet die Bewilligung des Planungs- und Baukredites für das neue Pfarrhaus den Abschluss dieser Jahrzehnte langen Prozesse. Der zustimmende Beschluss ist somit die logische Folge aller früheren Entscheide der Stimmbürger/innen seit dem KGV-Beschluss 2010.

Aufgrund der bautechnischen Abläufe, Aushub, Erschliessungen, Tiefgarage ist es absolut sinnvoll, dass die Erstellung der Bauten gemeinsam und zeitgleich erfolgt.

Dies reduziert die Kosten und auch die Belastung der Anwohner wesentlich von den Bauemissionen (gegenüber einer späteren Erstellung).

#### **5. Mehrausbauten und Ausrüstung**

Das Pfarrhaus mit dem Büro wird im Eigentumsstandard erstellt. Durch die Verknüpfung des Wohnhauses und dem Pfarrbüro gibt es Optimierungen im Rahmen der Netzwerkinstallationen, aber auch Mehrausbauten, welche dafür nötig sind gegenüber dem Standard eines Einfamilienhauses.

Das Pfarrbüro muss funktionsgerecht mit Möbeln, Vorhängen, Briefkasten, EDV und weiteren Gegenständen und Einrichtungen funktionsstüchtig versehen sein.

Darum werden die dafür benötigten Kredite beantragt. (siehe Punkt 1)

#### **6. Photovoltaikanlage (PV-Anlage):**

Es ist nicht nur zeitgemäss, sondern mit dem neu ab 1.9.2022 in Kraft getretenen kantonalen Energiegesetz (Abstimmung vom 28.11.2021) sogar zwingend, dass Neubauten einen Teil der benötigten Elektrizität selbst erzeugen müssen. Diese Eigenstromerzeugung bei Neubauten muss mind. eine Leistung von 10 Watt pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche aufweisen (BBV I, §47b, Absatz 1)

#### **7. Konsequenzen bei Ablehnung:**

Wird der Antrag abgelehnt, wird die Teilparzelle trotzdem verkauft. Die Häuser auf der Teilparzelle werden ohne Pfarrhaus erstellt. Für das Pfarrhaus können die Baustelleninstallationen, der Aushub, die Werkleitungen und das Untergeschoss nicht erstellt werden. Eine spätere Bauerstellung ist somit massiv teurer und verursacht für alle Anwohner extrem mehr Emissionen und Unannehmlichkeiten.

## 8. Vorstellung Neubau Pfarrhaus

Das Gebäude wird gemäss Baubeschrieb erstellt. Dieser ist im Detail noch nicht abschliessend fertig, da dieser wie auch die Machbarkeitsstudienpläne zuerst die Phase der Projektierung und der Detailplanung durchlaufen muss. Auch die Baueingabe und der daraus resultierenden Auflagen sind in diesem Stadium noch nicht definitiv bekannt. So sind die Angaben in diesem Stadium der doch schon weit bearbeiteten Studie mit einem Vorbehalt zur Kenntnis zu nehmen.

Der Planungs- und Baukommission ist von der FIT Planungs AG zugesichert worden, dass sie im Rahmen der Unternehmerwahl bei gegebener Qualität eigene Unternehmervorschläge einbringen kann. Bei der Vergabe kann die vorgeschlagene Firma, sofern das Angebot innerhalb 2% Preisdifferenz liegt, auch berücksichtigt werden. Darüber hinaus bekräftigt die FIT Planungs AG, dass es ihren Firmen-grundsätzen entspricht lokale Unternehmungen zu bevorzugen.

Mit den vorliegenden Machbarkeitsstudienplänen und den bildlichen Impressionen soll aufgezeigt werden, welcher Weg vor uns liegt und was entstehen soll.

Das neue Pfarrhaus mit Pfarrbüro liegt am Berglihöhweg, ist gut zugänglich, ohne dass man durch das ganze Quartier gehen muss. Es hat einen rollstuhlgängigen, freundlichen Zugang.



## Untergeschoss mit Tiefgarage:



## Situation Untergeschoss Pfarrhaus: Eingang, Keller, Waschküche, Technik (**Bildimpressionen**)



IMPRESSIONEN PFARRHAUS



## Erdgeschoss Pfarrhaus:

Situation Erdgeschoss Pfarrhaus:  
mit Eingang, Wohn- und Esszimmer, separatem Zimmer und Gäste-WC  
Büro mit Warteraum, Seelsorgeraum, Teeküche und WC  
**(Bildimpressionen)**



IMPRESSIEN PFARRHAUS



## Obergeschoss:

Situation Obergeschoss Pfarrhaus:  
Pfarrhaus mit drei Schlafzimmern und zwei Badezimmern, einmal mit Du-  
sche und einmal mit Badewanne. **(Bildimpressionen)**



IMPRESSIEN PFARRHAUS



## Fassaden:



Nordfassade:  
Eingang Pfarrbüro mit Nordwand Büro,  
Fenster kaschiert



Ostfassade:  
links: Hauseingang mit Treppenhaus  
(vorstehend und Küche  
rechts: Eingang Pfarrbüro und Büro



Südfassade:  
Erdgeschoss: Küche mit Fenster und  
links Richtung West die Pergola,  
im Hintergrund die Wand vom Pfarrbüro



Westfassade:  
links: eingeschossiges Pfarrbüro  
rechts: Wohnhaus mit Pergola  
und im Obergeschoss  
den „Rucksack“ mit der Nasszelle

## 9. Vorteile bei Annahme des Antrages

Wie unter Punkt 4 erwähnt, sind aufgrund der Planungs- und Bauabläufe die Prozesse bei der Kirchgemeinde und der FIT Planungs AG möglichst gleichspurig anzugehen.

Dies betrifft die Baueingabe, die Umlegung von Werkleitungen, die Erschliessungen, die Baustelleneinrichtung, den Aushub und die Erstellung der Bauten sowie auch die Kreditsprechung.

Eine Annahme des Kredites hat sowohl für die Kirchgemeinde wie für die Nachbarn die angenehme Wirkung, dass

- das Pfarrhaus erstellt werden kann.
- die Pflicht im Besitze eines Pfarrhauses zu sein erfüllt wird.
- die Erschliessung der Pfarrhausparzelle gemeinsam mit den anderen Parzellen möglich wird.
- das Pfarrhaus gegenüber einem späteren Bau günstiger erstellt werden kann.
- der neu gewählte Pfarrer mit seiner Familie in nächster Nähe der Kirche und des Kirchgemeindehauses wohnen darf.
- die Miete für die angemietete Wohnung entfällt.
- die Gläubigen in einem würdigen Rahmen vom Pfarrer empfangen werden können.
- der Bau des Pfarrhauses mit den Einnahmen aus dem Parzellenverkauf finanziert werden kann.

## 10. Nachteile bei einer Ablehnung des Antrages

Eine Ablehnung des Kredites hat sowohl für die Kirchgemeinde wie für die Nachbarn folgende negative Wirkungen:

- Die Planung für das Pfarrhauses kann nicht erfolgen.
- Aushub, Erschliessungen und Werkleitungen (Wasser, Kanalisation, Sickerwasser, Strom, Telefon, TV) können nicht erstellt werden. Eine spätere Erstellung kostet massiv mehr.
- Für die gemietete Pfarrwohnung muss länger Miete bezahlt werden.
- Die Verzögerung ist mit weiteren Kosten verbunden.
- Die Erstellung einer separaten Baustelleninfrastruktur auf der Bauparzelle ist äusserst schwierig und sehr kostenintensiv, da vieles übereinander angeordnet werden muss.
- Die Emissionen für die Strassenbenutzer Berglihöhweg und Mittlistbergweg sowie für die Nachbarn durch die schwierige Baustelle werden massiv sein, dies nebst der Tatsache, dass zweimal gebaut wird und somit zweimal die Emissionen zu tragen sind.
- Die Kirchgemeinde verfügt immer noch nicht über das gesetzlich geforderte Pfarrhaus.

## 11. Organisation Bauherrschaft / Ersteller

Durch die Komplexität der Gebäude und Aufgabenstellung sowie der Ausschreibung zum Teilverkauf, ist der Ersteller der Häuser auf der Teilparzelle derselbe wie der des neuen Pfarrhauses.

Dazu wird ein separater Werkvertrag für die Planung und Realisierung des Pfarrhauses erstellt.

Die Firmen FIT Planungs AG (Grundeigentümerin / Projektentwicklerin) und HECHT Bau AG (Generalunternehmung) sind beides in der Holdingstruktur der Gartmann Holding AG zusammengefasste Unternehmungen im Eigentum von Herrn Ricco Gartmann aus Hombrechtikon.

### Zuständigkeiten für die Pfarrhausparzelle:

Bauherrschaft auf der Teilparzelle:	FIT Planungs AG
Bauherrschaft auf der Pfarrhausparzelle:	Evang.-ref. Kirchgemeinde Bubikon
Planung, Bau als Generalunternehmung	FIT Planung AG mit HECHT Bau AG

(Siehe Beilage: Dokumentation Gartmann Holding)

## 12. Kirchgemeindeversammlung vom 4. September 2022

Für die Gegner des Projektes liegt das Pfarrhaus an der falschen Stelle der Parzelle. Zudem sei nicht das ganze Haus rollstuhlgängig.

Für die Kirchenpflege steht das Pfarrhaus genau an der richtigen Stelle, da es für die Besucher das erste Haus im neuen Quartier ist. Die Pfarrhausgrösse entspricht den Richtlinien der Landeskirche und das Erdgeschoss sowie das Pfarrbüro sind rollstuhlgängig.

Zu den vorliegenden günstigen Konditionen wird die Kirchgemeinde nie mehr ein neues Pfarrhaus erstellen können.

Die Kirchgemeindeversammlung stimmte dem Antrag der Kirchenpflege zu.

### **13. Antrag an die Urnenabstimmung vom 27. November 2022**

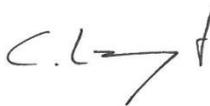
Wollen Sie den Planungs- und Baukredit für die Erstellung und den Betrieb des neuen Pfarrhauses Bubikon in der Höhe von 1'187'025 Franken genehmigen?

Die Kirchenpflege, die Rechnungsprüfungskommission und die Kirchgemeindeversammlung vom 4. September 2022 empfehlen die Annahme der Vorlage.

Bubikon, 26. September 2022



Präsident der Kirchenpflege



Aktuarin

### **14. Beilage:**

- Bericht und Antrag der RPK

Reformierte Kirchgemeinde Bubikon  
Rechnungsprüfungskommission

#### **Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

an die

**Kirchgemeindeversammlung vom 04. September 2022**

für das Geschäft

**Planungs- und Baukredit für die Erstellung und den Betrieb des neuen  
Pfarrhauses Bubikon**

#### **Teil A - Bericht der Rechnungsprüfungskommission**

---

Die RPK hat den Antrag und die Unterlagen zum Antrag für den Planungs- und Baukredit für die Erstellung und den Betrieb des neuen Pfarrhauses in Bubikon geprüft.

Wir stellen fest, dass für die Auswahl des Teilverkaufes des Grundstückes und die damit verbundene Erstellung des Pfarrhauses sorgfältig und nach den Bestimmungen des Submissionsverfahrens vorgegangen wurde. Alle vorab durch die Kirchgemeindeversammlung bestimmten und abgenommenen Punkte und Eckwerte wurden eingehalten.

Der Gesamtpreis für das Erstellen (rund Fr. 955'000.00), für den Detailausbau und die Einrichtungskosten (Fr. 110'500.00) inkl. Reserve von 5% liegt bei rund 1'118'775.00 Franken. Dazu kommt der Aufpreis für die Photovoltaik-Anlage von rund Fr. 70'000. Die Photovoltaikanlage muss gemäss Energiegesetz ab dem 1. September 2022 erstellt werden. Der Gesamtpreis für den Neubau beträgt demzufolge Fr. 1'187'025.00. Dies entspricht dem heutigen Preisniveau.

Auch wenn davon ausgegangen werden muss, dass die Kosten infolge der Preisanstiege für Baumaterialien noch etwas ansteigen dürfte, ist das Preis – Leistungsverhältnis, soweit wir dies aus den Plänen und Unterlagen entnehmen können, ein gutes.

Die Betriebskosten inkl. Abschreibungen liegen bei Fr. 72'557.35 pro Jahr. Wobei die reinen Betriebskosten ca. Fr. 24'000.00 betragen. Das entspricht der Budgetierung gemäss «Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden» Kapitel 5.

Die Abschreibungen von 48'557.35 wurden ebenfalls gemäss «Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden» Kapitel 17 errechnet.

Die Tragbarkeit der Betriebskosten sind für die Kirchgemeinde gegeben.

#### Teil B - Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK empfiehlt der Kirchgemeindeversammlung vom 4. September 2022, den vorliegenden Antrag für den Planungs- und Baukredit für die Erstellung und den Betrieb des neuen Pfarrhauses Bubikon von CHF 1'187'025.00 einstimmig zur Annahme.

Wolfhausen, 8. Juli 2022



Präsident



Aktuar