



Abstimmungsbotschaft zur Urnenabstimmung vom Sonntag, 9. Juni 2024

Vorlage:

«Baukredit für den Neubau des Kirchgemeindefauses und die Renovation des Pfarrhauses am Kirchhügel in Seuzach im Betrag von 5'900'000 Franken»

Inhalt

1. Übersicht über die Vorlage	3
1.1. Worum geht es in dieser Abstimmung?	3
1.2. Das Projekt in Kürze	3
1.3. Rechtlicher Rahmen	3
2. Ausgangslage	4
3. Bau- und Renovationsprojekt Kirchhügel Seuzach	5
3.1. Projektziel.....	5
3.2. Neubau Kirchgemeindehaus	5
3.3. Renovation Pfarrhaus	10
3.4. Nutzungs- und Vermietungskonzept.....	10
3.5. Parkplatzsituation, Verkehrskonzept	10
3.6. Landabtausch für Parkplätze und Zufahrt Einstellhalle	11
4. Kosten und Finanzierung	12
4.1. Baukosten.....	12
4.2. Finanzierung.....	12
5. Was passiert bei einer Ablehnung der Vorlage?	15
6. Abstimmungsfrage.....	15
7. Abstimmungsempfehlung der Kirchgemeindeversammlung	16
8. Fünf Gründe für den Neubau	16

1. Übersicht über die Vorlage

1.1. Worum geht es in dieser Abstimmung?

Die Kirchenpflege verfolgt seit 2017 das Ziel, am Kirchhügel in Seuzach ein neues Kirchgemeindehaus zu erstellen. In unmittelbarer Nähe der Kirche und des Pfarrhauses entsteht in Seuzach eine zukunftsgerichtete Infrastruktur, die auch energetisch auf dem neusten Stand ist. Die kirchlichen Aktivitäten werden am Kirchhügel zusammengeführt. So ergeben sich optimale Synergien für Bevölkerung, Pfarramt, Diakonat und Verwaltung.

Parallel zum Neubau wird das renovationsbedürftige Pfarrhaus am Kirchhügel renoviert.

Um den Neubau zu finanzieren, wird der Saal und das Kirchgemeindehaus Oberwis verkauft. Mit dem Verkaufserlös kann der Neubau aus eigenen Mitteln finanziert werden. Die Anzahl der Liegenschaften sowie deren Unterhalts- und Betriebskosten werden damit reduziert. Zudem werden die hohen Renovationskosten der beiden Liegenschaften vermieden, so dass keine Überschuldung der Kirchgemeinde entsteht. An der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 wurde der Verkauf des Saals und Kirchgemeindehauses Oberwis angenommen. Damit ist die Finanzierung des Neubaus am Kirchhügel gesichert.

Für den Baukredit über 5'900'000 Franken für Neubau, Renovation des Pfarrhauses und Installation einer Photovoltaikanlage benötigt die Kirchenpflege die Zustimmung der stimmberechtigten Kirchgemeindemitglieder an der Urne.

1.2. Das Projekt in Kürze

Das Kirchgemeindehaus am Kirchhügel soll Räume für Bildung und Gruppenaktivitäten mit entsprechender Infrastruktur sowie einen Mehrzweckraum für rund 150 Personen enthalten. Das Raumangebot wird damit den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen angepasst und die Verwaltung der Kirchgemeinde im Pfarrhaus konzentriert. Beim Neubau wird ein einfacher Ausbaustandard mit niedrigen Unterhalts- und Betriebskosten angestrebt. Durch die gleichzeitige Renovation des Pfarrhauses können Synergien genutzt werden (z.B. gemeinsame Erdsondenheizung).

1.3. Rechtlicher Rahmen

Gemäss Kirchgemeindeordnung unterliegen Investitionen über 1 Million Franken einer Urnenabstimmung und einer vorbereitenden Kirchgemeindeversammlung. Letztere hat am 1. Februar 2024 stattgefunden.



Vorplatz zwischen Foyer Neubau Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus

2. Ausgangslage

- Mit der Fusion zur Kirchgemeinde Seuzach-Thurtal wurden die Voraussetzungen für eine «moderne» Kirchgemeinde geschaffen, welche sich dem gesellschaftlichen Wandel stellen kann. Dazu gehört auch eine umsichtige Liegenschaftsstrategie. Der absehbare Investitionsbedarf in die bestehenden 14 Liegenschaften und die kontinuierliche Abnahme der Mitgliederzahlen unserer Kirchgemeinde müssen dabei berücksichtigt werden.
- Ziel der Kirchenpflege ist es, in eine zukunftsgerechte Infrastruktur zu investieren. Angesichts der rund 6200 Mitglieder besteht ein erheblicher Raumbedarf für kirchliche Aktivitäten, einschliesslich Unterricht, Angebote für Kinder, Jugendliche, Familien, Erwachsene und Senioren. Allein in der Ortskirche Seuzach finden derzeit über 500 Raumnutzungen pro Jahr statt.
- Die bisher genutzten Räumlichkeiten wurden aufgrund der bevorstehenden, untragbaren Renovierungskosten verkauft. (Urnenabstimmung vom 3. März 2024) Der erzielte Erlös dient gleichzeitig als finanzielle Grundlage für den geplanten Neubau. Es ist jetzt erforderlich, diese Räume zu ersetzen und sie an die gegenwärtige sowie zukünftige Nutzung anzupassen. Das bedeutet,

dass sie eine angemessene Grösse und Infrastruktur haben müssen, und gleichzeitig niedrige Unterhalts- und Betriebskosten aufweisen sollten.

- Das Pfarrhaus muss dringend renoviert werden (Fenster, sanitäre Anlagen, elektrische Installationen, Heizung). Der Zugang zu den öffentlichen Räumen ist nicht rollstuhlgängig.

2017 hat die damalige Kirchenpflege Seuzach eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau am Kirchhügel in Auftrag gegeben. Aufgrund des Resultats hat die Kirchenpflege beschlossen, den Weg eines Neubaus weiterzuverfolgen und einen Architekturwettbewerb auszuschreiben.

Am 16. Dezember 2021 bewilligte die Kirchgemeindeversammlung einen Projektierungskredit von 250'000 Franken.

3. Bau- und Renovationsprojekt Kirchhügel Seuzach

3.1. Projektziel

Mit dem Neubau des Kirchgemeindehauses am Kirchhügel in Seuzach werden die folgenden Effekte erzielt:

- Die vielfältigen kirchlichen Angebote können in eigenen Räumen untergebracht werden.
- Kirchliche Aktivitäten können in Räumlichkeiten rund um die Kirche stattfinden, die über eine bedarfsgerechte Infrastruktur verfügen und dadurch neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.
- Niedrige Kosten für den laufenden Betriebs- und Unterhaltsaufwand.
- Durch ein Gebäude mit modernster Isolationstechnik, einem angemessenen Volumen und einer installierten Photovoltaikanlage wird Energieeffizienz gewährleistet.
- Umweltfreundliche Wärmeerzeugung durch den Einsatz einer Erdsondenheizung anstelle einer Ölheizung (Ersatz im Pfarrhaus).
- Die öffentlichen Räume sind hindernisfrei erreichbar.

3.2. Neubau Kirchgemeindehaus

Es wird ein zweigeschossiges Kirchgemeindehaus mit Einstellhalle zwischen dem bestehenden Pfarrhaus und der Kirchgasse erstellt. Dafür muss der bestehende Holzschopf abgerissen werden.



Situationsplan Kirchhügel in Seuzach

Legende:

- Neubau Kirchgemeindehaus am Kirchhügel Seuzach*
- Renovation bestehendes Pfarrhaus*
- Ref. Kirche Seuzach*
- Neuer Zugang zur Kirche*
- Abriss Holzschopf/Garage*

In der **Einstellhalle** stehen 14 Autoparkplätze zur Verfügung.

Auf **Niveau 1** sind die Gruppenräume, das Sitzungszimmer, das Büro der Diakonie sowie ein Raum für die Seelsorge untergebracht.

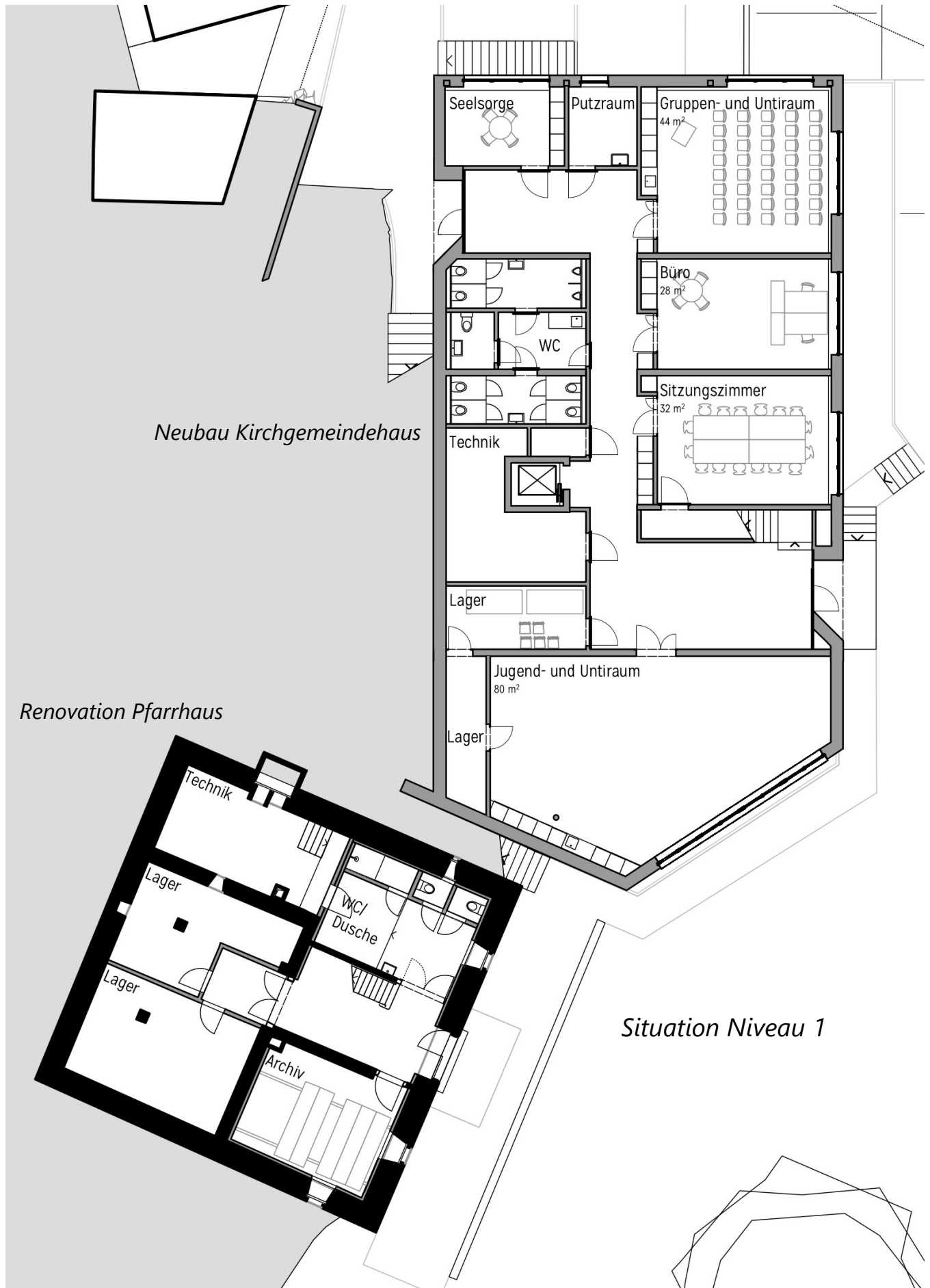
Auf **Niveau 2** auf der Höhe des Pfarrhauhaupteinganges befindet sich der Mehrzweckraum. Dieser hat Platz für 150 Personen bei Konzertbestuhlung oder 90 Personen bei Bankettbestuhlung.

Das **Foyer** richtet sich gegen den neu geschaffenen Platz zwischen dem Pfarrhaus und dem Neubau aus.

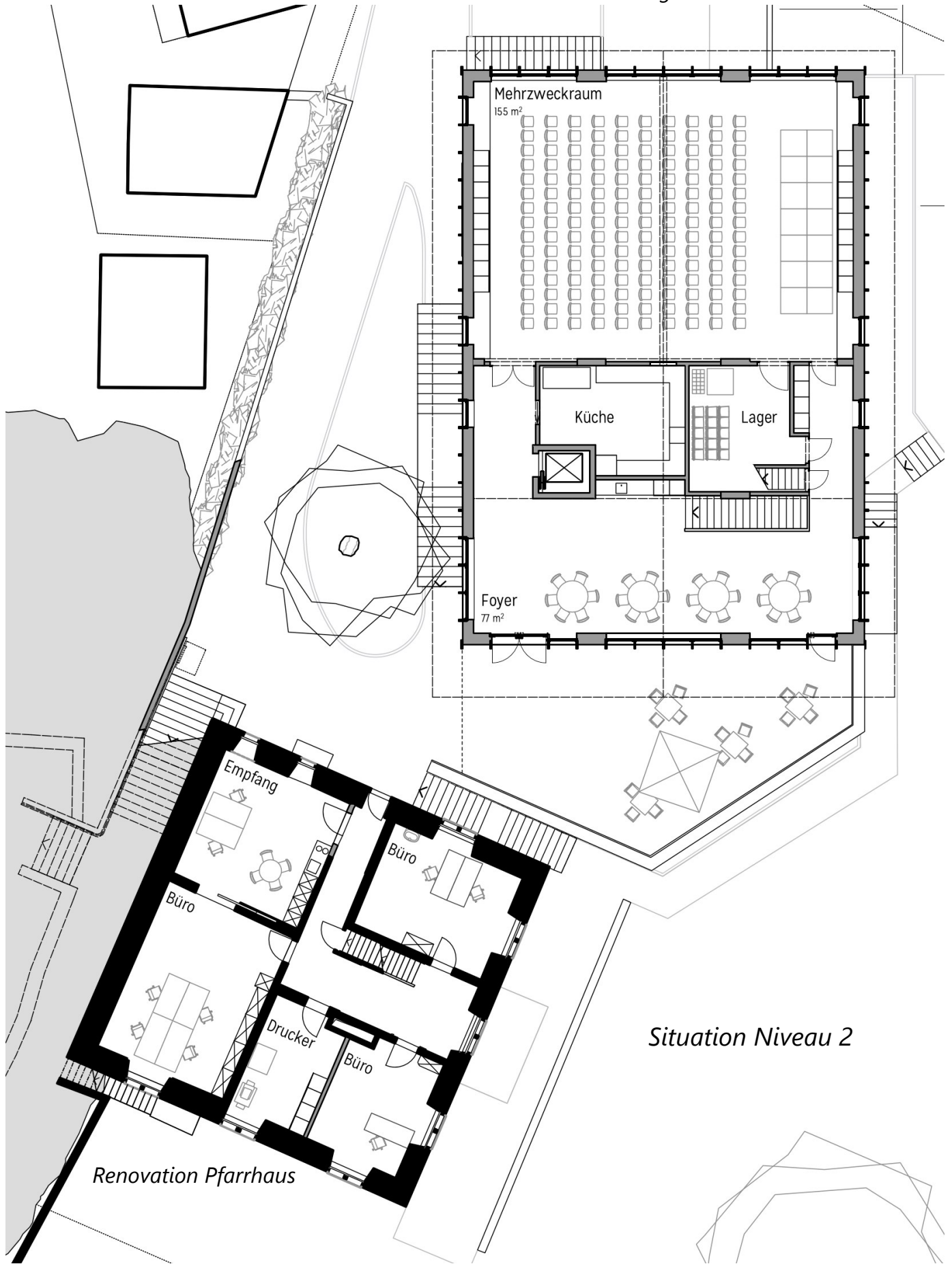


Das Foyer lädt zum Verweilen ein.

Der Neubau wird als Hybridbau konstruiert. Alle erdberührenden Aussenwände sowie die Innenwände und Decken werden in Massivbauweise erstellt. Die Aussenwände über Terrain sowie das Satteldach werden mit Holz gebaut. Diese Mischbauweise zeigt sich auch in den Fassaden. Über einem Sockel aus Beton, welcher dem Terrainverlauf folgt, erscheint der Holzbau ein- beziehungsweise zweigeschossig. Der Ausbaustandard im Innern ist schlicht und funktional. Dort wo Beton, Mauerwerk oder Holz eingesetzt werden, wird dieses Material sichtbar belassen oder gestrichen. Die Infrastruktur ist zweckdienlich. Eine Photovoltaikanlage bedeckt das ganze Satteldach.



Neubau Kirchgemeindehaus



Situation Niveau 2

3.3. Renovation Pfarrhaus

Das Pfarrhaus am Kirchhügel wird renoviert und umgebaut. Das unterste Geschoss erhält neu eine WC-Anlage sowie Archiv- und Lagerräume. Das Bürogeschoss wird den heutigen Ansprüchen angepasst. Die Nassräume und die Küche in der Wohnung in den oberen beiden Geschossen werden erneuert. Im ganzen Gebäude werden die Fenster sowie die Fallstränge ersetzt.

Es wird ein direkter und behindertengerechter Zugang von der Kirche zum neuen Kirchgemeindehaus erstellt. Dafür wird die Treppe entlang des Pfarrhauses verbreitert, um einen Treppenlift zu installieren. Die Zugangswege werden beleuchtet.

Durch die Zusammenlegung der Renovation des Pfarrhauses und des Neubaus in eine Einheit werden nachhaltige Synergien genutzt. Zum Beispiel wird nur eine Heizungsanlage im Neubau erstellt. Damit wird auch eine effizientere Auslastung der Photovoltaikanlage erreicht. Durch das grössere Bauvolumen werden Kosten gespart, beispielsweise durch Mengenrabatte bei der Materialbeschaffung sowie durch die Reduzierung der Anfahrten von Arbeitskräften zur Baustelle.

Die Vorgaben der Kantonalen Denkmalpflege sind im Projekt integriert.

3.4. Nutzungs- und Vermietungskonzept

Das neue Kirchgemeindehaus wird in erster Linie für die kirchlichen Angebote gebraucht. Die Räume können auch von ortsansässigen Privatpersonen, Behörden, Vereinen und Organisationen gemietet werden.

3.5. Parkplatzsituation, Verkehrskonzept

Die zu erstellenden Parkplätze werden durch die Bauordnung der Politischen Gemeinde Seuzach vorgegeben. Die Anzahl wird u.a. durch die Grösse und den Verwendungszweck der Räume bestimmt. Im vorliegenden Projekt sind 24 Parkplätze zu erstellen. Für 14 Abstellplätze wird eine Einstellhalle gebaut. Die weiteren zehn Parkplätze im Aussenbereich bleiben weiterhin für Kirche und Friedhof öffentlich zugänglich. Die Kirchgemeinde entscheidet über die Bewirtschaftung. Auch die Parkplätze nördlich des Friedhofs bleiben bestehen.

Die Zu- und Wegfahrt soll über die Kirchhügelstrasse erfolgen. Hier gelten die Auflagen der Politischen Gemeinde.



Nordfassade, Ansicht von der Kirchgasse

3.6. Landabtausch für Parkplätze und Zufahrt Einstellhalle

Um die Einfahrt in die neue Einstellhalle erstellen zu können, muss der Platz vor dem Pfarrhaus, der im Besitz der Politischen Gemeinde ist, umgestaltet werden. Dies wird durch einen Abtausch zweier Landparzellen ermöglicht.

Das Grundstück Parzelle Kat. Nr. 3632 (208 m², Kernzone) mit neun Parkplätzen, aktuell im Besitz der Politischen Gemeinde, wird gegen die der Kirchgemeinde gehörende Parzelle Kat. Nr. 3638 (4134 m², Freihaltezone) in den Pünten getauscht. (Beschluss Gemeinderat vom 23. November 2022 und Kirchenpflege vom 15. Dezember 2022)

Sollte die Politische Gemeinde durch eine zukünftige Einzonung der Parzelle in den Pünten einen Gewinn erzielen, wird der Kirchgemeinde ein Gewinnanteilsrecht über 40 Jahre ab Eigentumsübertragung eingeräumt.

Der Landabtausch liegt in der Kompetenz der Kirchenpflege und des Gemeinderates und wird nur nach Annahme dieser Vorlagen an der Urne vollzogen.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Baukosten

Kostenschätzung für Neubau und Renovation

Die Kosten für Neubau und Renovation des Pfarrhauses setzen sich nach Kostenschätzung ($\pm 15\%$) der Planer wie folgt zusammen:

Neubau Mehrzweckgebäude		in Franken
1 Vorbereitungsarbeiten	3 %	169'701
2 Gebäude	84 %	4'148'589
4 Umgebung	7 %	337'710
5 Baunebenkosten	4 %	220'000
9 Ausstattung	2 %	124'000
	100 %	5'000'000
Umbau Pfarrhaus		
1 Vorbereitungsarbeiten	1 %	8'299
2 Gebäude	94 %	566'216
4 Umgebung	1 %	2'290
5 Baunebenkosten	1 %	5'195
9 Ausstattung	3 %	18'000
	100 %	600'000
Photovoltaikanlage	100 %	300'000
Kostenschätzung Bauprojekt	100 %	5'900'000

4.2. Finanzierung

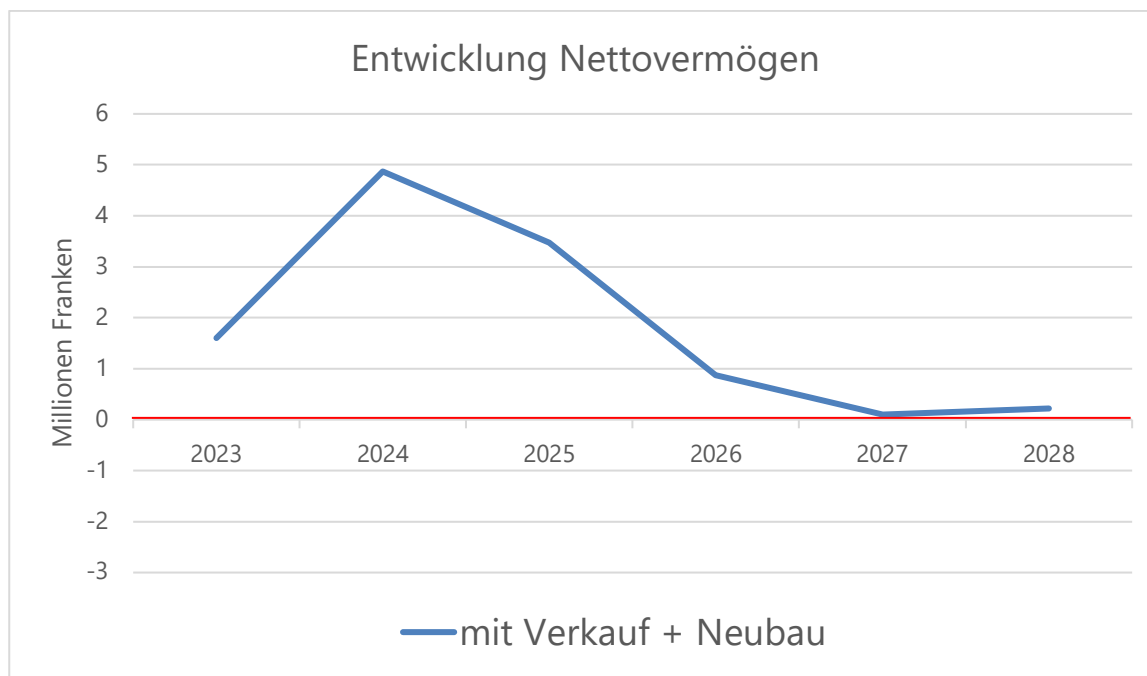
Um die finanzielle Verschuldung durch Renovation und Sanierung des Saals und des Kirchgemeindehauses Oberwis (Schätzung durch Architekten im Oktober 2020 auf 2,8 Millionen Franken) zu vermeiden, wurden die Liegenschaften für 3,9 Millionen Franken an die Politische Gemeinde verkauft.

Die Eigenmittel der Kirchgemeinde betragen per Anfang 2023 ca. 1,6 Millionen Franken. Zusammen mit einem Verkaufserlös Saal und Kirchgemeindehaus Oberwis von ca. 3,8 Millionen Franken¹ und einer Selbstfinanzierung von

¹ Kaufpreis Politische Gemeinde Seuzach 3.9 Millionen Franken minus Grundstückgewinnsteuer, Gebühren, usw..

ca. 0,2 Millionen Franken pro Jahr können die Baukosten mit eigenen Mitteln der Kirchgemeinde Seuzach-Thurtal finanziert werden.

Die Firma swissplan.ch, Beratung für öffentliche Haushalte AG, hat die finanzielle Tragbarkeit des Projektes geprüft.



Beurteilung durch swissplan.ch, Zitat:

Der aktuelle Plan zeigt mit dem geplanten Projekt Neubau Zentrum Kirchhügel Seuzach und dem Verkauf der Liegenschaft Stationsstrasse 34 eine finanziell tragbare Entwicklung für den Finanzhaushalt. Dennoch ist zur Beibehaltung eines finanziellen Handlungsspielraums auf verschiedene Punkte zu achten.

Der Rechnungsausgleich ist am Ende der Planung trotz der höheren Kapitalfolgekosten aus dem Neubau Zentrum Kirchhügel knapp möglich. Insbesondere die nach Bauvollendung vorgesehenen tieferen Aufwendungen wie die auch daraus zu erwartenden Mieterträge im Bereich der kirchlichen Liegenschaften müssen im geplanten Umfang eintreten, damit auch längerfristig ein finanzieller Handlungsspielraum erhalten bleibt und eine Selbstfinanzierung von jährlich gegen 0,2 Millionen Franken erzielt werden kann.

Das Nettovermögen liegt am Ende der Planung innerhalb der gewünschten Bandbreite. Die geplanten Investitionen für den Neubau Zentrum Kirchhügel und in weitere Liegenschaften, können durch den Verkaufserlös der Stationsstrasse 34 in Verbindung mit den aus dem Verkauf einhergehenden (geplanten) Einsparungen, vollständig aus der eigenen Liquidität finanziert werden. Die Realisierung ohne Verschuldung ist massgeblich vom Eintreffen der geplanten Einsparungen abhängig.

Unter diesen Voraussetzungen wird mit einem stabilen Steuerfuss gerechnet.

Fazit für die Kirchgemeinde Seuzach-Thurtal:

Das Projekt ist finanziell tragbar. Die Finanzmittel erlauben es, zukünftige Investitionen in weitere Liegenschaften durchzuführen, ohne den finanziellen Haushalt aus dem Gleichgewicht zu bringen und ohne eine Änderung des Steuerfusses vornehmen zu müssen.

Kauf durch Politische Gemeinde Seuzach

Am 23. Oktober 2023 hat die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Seuzach dem Kauf des Saals und des Kirchgemeindehauses Oberwis Seuzach in der Höhe von 3,9 Millionen Franken zugestimmt.

Die Mitglieder der Reformierten Kirchgemeinde Seuzach-Thurtal haben dem Verkauf an der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 zugestimmt.

Gute Übergangslösungen für Saal und Kirchgemeindehaus

Die Politische Gemeinde plant aus Synergiegründen einen Gemeinde-Mehrzwecksaal im Rahmen des Projektes Rietacker. Aus diesem Grund wird sie den Saal Oberwis bis zur Fertigstellung dieses geplanten Projektes betreiben.

Mit der Politischen Gemeinde Seuzach wurde vereinbart, dass die Kirchgemeinde das Kirchgemeindehaus und den Saal Zentrum Oberwis zu günstigen Mietkonditionen mieten kann, bis die neuen Räume im Zentrum Kirchhügel bezogen werden können, längstens bis Mitte 2027.



Der Mehrzweckraum im geplanten Neubau bietet mit Konzertbestuhlung Platz für 150 Personen, bei Bankettbestuhlung für 90 Personen.

5. Was passiert bei einer Ablehnung der Vorlage?

Die bisher angefallenen Kosten für die Machbarkeitsstudie, den Projektwettbewerb und den Planungskredit sind verloren. Die Kirchgemeinde ist nun gezwungen, fremde Räumlichkeiten für Veranstaltungen in der Ortskirche Seuzach zu mieten. Dadurch geht Flexibilität verloren, und die Unterbringung der Verwaltung muss neu überdacht werden.

Ohne geeignete Räumlichkeiten sind die vielfältigen Angebote und Aktivitäten der Kirchgemeinde nicht möglich. Gerade diese Vielfalt macht das aktive Leben der Kirche aus. Für die Pfarrhausrenovation muss ein neues Projekt erstellt werden, das signifikant höhere Kosten zur Folge hat.

6. Abstimmungsfrage

Antrag der Kirchenpflege bezüglich Baukredit

Die Kirchenpflege beantragt, den Baukredit von 5'900'000 Franken für den Neubau des Kirchgemeindehauses und die Renovation des Pfarrhauses am Kirchhügel in Seuzach zu genehmigen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission vom 16. Januar 2024

Die Rechnungsprüfungskommission beurteilt das Kirchgemeindehaus am Kirchhügel Seuzach als eine sinnvolle Investition.

Das neue Kirchgemeindehaus am Kirchhügel Seuzach ist ein Gewinn für die gesamte Kirchgemeinde Seuzach-Thurtal, weil zusammen mit der Renovation des Pfarrhauses bedarfsgerechte Räumlichkeiten an einem zentralen Standort in Kirchnähe realisiert werden können.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Baukredit von CHF 5'900'000 geprüft und festgestellt, dass der Neubau mit dem Erlös aus dem Verkauf des Zentrums Oberwis zum grossen Teil finanziert werden kann. Die Rechnungsprüfungskommission ist damit einverstanden und empfiehlt die Annahme des Antrages zur Durchführung des Neubaus.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass der Neubau den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Tragbarkeit entspricht.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie dem Baukredit von 5'900'000 Franken (inkl. MwSt.) für den **Neubau des Kirchgemeindehauses und die Renovation des Pfarrhauses am Kirchhügel** in Seuzach zu?

7. Abstimmungsempfehlung der Kirchgemeindeversammlung

An der vorberatenden Kirchgemeindeversammlung vom 1. Februar 2024 stand das Urnengeschäfte «Baukredit für den Neubau des Kirchgemeindehauses und die Renovation des Pfarrhauses am Kirchhügel in Seuzach» auf der Traktandenliste.

Nach ausführlichen Informationen und Diskussion empfiehlt die Kirchgemeindeversammlung der Ref. Kirchgemeinde Seuzach-Thurtal mit grosser Mehrheit, den Baukredit von 5'900'000 Franken für den Neubau des Kirchgemeindehauses und die Renovation des Pfarrhauses am Kirchhügel in Seuzach anzunehmen.

8. Fünf Gründe für den Neubau

1. **Anpassung an zeitgemässe Bedürfnisse:** Der Neubau ermöglicht die Schaffung multifunktionaler Räumlichkeiten, die den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen der Kirchgemeinde entsprechen. Die Räume sind hindernisfrei erreichbar.
2. **Umweltfreundlich:** Der Neubau ist energieeffizient, eine Photovoltaikanlage bedeckt das Satteldach und eine Wärmepumpe ersetzt die alte Ölheizung im Pfarrhaus.
3. **Synergien in der Nutzung:** Das neue Kirchgemeindehaus bildet gemeinsam mit der Kirche und dem Pfarrhaus eine Einheit für kirchliche Aktivitäten und eröffnet neue Nutzungsmöglichkeiten. Durch die Zusammenführung von Mitarbeitenden an einem Standort werden Synergien geschaffen und die Zusammenarbeit gestärkt.
4. **Erhöhte Flexibilität:** Der Neubau schafft einen Mehrzweckraum für bis zu 150 Personen, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Veranstaltungen, Versammlungen und kulturelle Ereignisse ermöglicht.
5. **Erhalt der finanziellen Stabilität:** Mit dem Verkaufserlös von Saal und Kirchgemeindehaus Oberwis (Annahme an der Urne vom 3. März 2024) kann der Neubau aus eigenen Mitteln finanziert werden. Die finanzielle Stabilität wird durch tiefe Unterhalts- und Betriebskosten für die Zukunft gewährleistet, ohne Steuererhöhungen oder Leistungsreduktionen.

*Informationen zum Projekt und Antworten auf häufig gestellte Fragen (FAQ) finden Sie auf unserer Website:
www.ref-st.ch/zentrumkirchhuegel*