

## Projekt «Kirchgemeindehaus am Kirchhügel»

### FAQ's

#### Inhalt

<b>Wo liegen die Probleme beim heutigen Saal und dem Kirchgemeindehaus? .....</b>	<b>2</b>
a. Warum ist der jetzige Saal plötzlich ein Problem? .....	2
b. Was passiert aus finanzieller Sicht bei einer Sanierung des Saales und des Kirchgemeindehauses? ....	2
c. Was muss im Saal und Kirchgemeindehaus überhaupt saniert/renoviert werden? .....	2
<b>Seuzach braucht einen Saal, der jetzige genügt den Anforderungen und ist zentral .....</b>	<b>2</b>
d. Es braucht in Seuzach einen Saal für das kulturelle Angebot .....	2
e. Die Vereine haben keinen Saal mehr zur Verfügung .....	2
f. Die zentrale Lage ist sehr gut .....	2
g. Mir gefällt der Saal Zentrum Oberwis .....	2
h. Das «Filetstück» der Kirchgemeinde soll verkauft werden; ist das nicht ein Fehlentscheid? .....	2
<b>Verkauf Saal Zentrum Oberwis .....</b>	<b>3</b>
i. Die Kirchgemeinde hat einen Saal. Warum soll dieser verkauft und andernorts neu erstellt werden? .....	3
j. An wen wird der Saal Zentrum Oberwis und das Kirchgemeindehaus verkauft? .....	3
k. Könnte nicht einfach der Saal verkauft und kein Ersatzbau erstellt werden? .....	3
<b>Zusammenspiel zwischen reformierter Kirchgemeinde und politischer Gemeinde .....</b>	<b>3</b>
l. Der Saal gehört der reformierten Kirchgemeinde, ist die politische Gemeinde noch daran beteiligt? .....	3
m. Wie ist die Kostenbeteiligung durch die politische Gemeinde an den Betriebskosten? .....	3
n. Wie ist die Kostenbeteiligung durch die politische Gemeinde bei Investitionen für Renovation und Sanierung? .....	3
o. Weist der Saal noch laufende Abschreibungen auf? .....	3
p. Können nicht Mehreinnahmen generiert werden? .....	4
<b>Projekt «Kirchgemeindehaus am Kirchhügel» .....</b>	<b>4</b>
q. Was soll im «Kirchgemeindehaus am Kirchhügel» entstehen? .....	4
r. Warum werden unsere finanziellen Ressourcen nicht vor allem für die Kirchenmitglieder eingesetzt (Angebote, Präsenz vor Ort) anstelle in Liegenschaften? .....	4
s. Die Zahl der Kirchgemeindemitglieder geht zurück, brauchen wir noch solche Räumlichkeiten? .....	4
<b>Alternativen und Verschiedenes .....</b>	<b>4</b>
t. Wem gehört die bestehende Solaranlage auf dem Dach? Was ist bei einem Verkauf des Gebäudes? ..	4
u. Kann der kirchliche Unterricht nicht auch in den Schulhäusern erfolgen? .....	5
v. Können Veranstaltung der Kirchgemeinde nicht in Räumlichkeiten der Kath. Kirche oder im AZiG durchgeführt werden? .....	5
w. Weshalb kann die Kirchgemeinde den Saal nicht umnutzen und darin Wohnungen erstellen? .....	5
x. Gibt es in anderen Ortskirchen nicht Räumlichkeiten, die von uns genutzt werden können? .....	5

## Wo liegen die Probleme beim heutigen Saal und dem Kirchgemeindehaus?

### a. Warum ist der jetzige Saal plötzlich ein Problem?

Die Lebensdauer der Beleuchtung, Akustik, des Mobiliars, der Bodenbeläge etc. ist erreicht; Ersatz ist dringend notwendig. Ein Ersatz der erwähnten Objekte wäre noch tragbar; aber es steht bei den 40-jährigen Gebäuden grosser Sanierungsbedarf bei Heizung, Lüftung, Sanitäre Anlagen und Stromversorgung, bei den Fenstern und beim Dach an; die Gebäudehülle ist nicht isoliert. Das Investitionsvolumen für die Sanierung wurde von mehreren Spezialisten auf 2 bis 3 Millionen Franken geschätzt. Eine solche Investition führt zu einem zusätzlichen jährlichen Abschreibungsbetrag von ca. 100 Tausend Franken. Dies würde die Kirchenrechnung zusätzlich massiv belasten und wäre ohne weitere einschneidende Massnahmen (Steuererhöhung) nicht mehr tragbar.

### b. Was passiert aus finanzieller Sicht bei einer Sanierung des Saales und des Kirchgemeindehauses?

Die Kirchgemeinde verschuldet sich hoch und vor allem würde die Erfolgsrechnung durch den zusätzlichen Abschreibungsbetrag zu stark belastet. Dies führt zu einem strukturellen, jährlich wiederkehrenden Defizit, was Massnahmen bedingen würde. Substanzielle Kostensenkungen von zwischen 100 und 200 Tausend Franken jährlich könnten nur mit einschneidenden und schmerzhaften Massnahmen wie einer Reduktion des kirchlichen Angebots (z.B. Altersnachmittage, Jugendarbeit) oder/und mit einer Steuererhöhung kompensiert werden. Mit dieser Lösung wird trotz Verschuldung kein Mehrwert für das kirchliche Leben erreicht.

### c. Was muss im Saal und Kirchgemeindehaus überhaupt saniert/renoviert werden?

Gebäudeisolation, Fensterersatz, Dachsanierung  
Sanierung von Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen  
Ersatz von Lüftung, Licht, Akustik, Bodenbelägen und Mobiliar

## Seuzach braucht einen Saal, der jetzige genügt den Anforderungen und ist zentral

### d. Es braucht in Seuzach einen Saal für das kulturelle Angebot

Für die Unterstützung des kulturellen Lebens und dessen Angebote ist in erster Linie die politische Gemeinde zuständig. Die Kirchgemeinde sieht sich dabei als Teil des kulturellen Angebots. Sie hat u.a. während 40 Jahren den Saal Zentrum Oberwis praktisch gratis zur Verfügung gestellt. Zukünftig wird das aus finanziellen Gründen für die Kirchgemeinde nicht mehr tragbar sein.

### e. Die Vereine haben keinen Saal mehr zur Verfügung

Die Vereine haben mit wenigen Ausnahmen den Saal seit langer Zeit nicht mehr benutzt. Dies nicht zuletzt wegen der fehlenden Infrastruktur.

### f. Die zentrale Lage ist sehr gut

Der Saal Zentrum Oberwis steht im Zentrum von Seuzach. Er wird aber von der Bevölkerung nicht als Saal der Kirchgemeinde wahrgenommen. Dies ist auch mit dem angrenzenden Kirchgemeindehaus der Fall. Beide Gebäude haben nur einen geringen Identifikationswert für die Kirchgemeinde. Der Publikumsverkehr mit der Verwaltung im Kirchgemeindehaus ist gering und wird mit der Digitalisierung eher noch abnehmen.

### g. Mir gefällt der Saal Zentrum Oberwis

Der Saal hat zweifellos seinen Charme. Aber er ist mit seinen 40 Jahren in die Jahre gekommen und benötigt eine Sanierung, die sich die Kirchgemeinde finanziell nicht leisten kann.

### h. Das «Filetstück» der Kirchgemeinde soll verkauft werden; ist das nicht ein Fehlentscheid?

Das Grundstück liegt zwar an zentraler Lage. Das Filetstück nützt aber nichts, wenn sich die Kirchgemeinde deswegen untragbar verschuldet.

## Verkauf Saal Zentrum Oberwis

### **i. Die Kirchgemeinde hat einen Saal. Warum soll dieser verkauft und andernorts neu erstellt werden?**

Der Saal ist für den heutigen Bedarf der Kirchgemeinde zu gross, die Infrastruktur entspricht nicht mehr den Anforderungen. Die Sanierung würde zu einer hohen Verschuldung der Kirchgemeinde führen. Mit dem Verkaufserlös kann ein Zweckgebäude (Kirchgemeindehaus am Kirchhügel) erstellt werden, das den zukünftigen Anforderungen der Kirchgemeinde entspricht, sowie energetisch und bautechnisch auf dem neusten Stand ist.

### **j. An wen wird der Saal Zentrum Oberwis und das Kirchgemeindehaus verkauft?**

Der Saal und das Kirchgemeindehaus an der Stationsstrasse 34 wird der politischen Gemeinde Seuzach zu einem Betrag von Fr. 3.9 Mio. verkauft. Die Stimmbürger haben dem Kauf an der Gemeindeversammlung vom 23.10.2023 zugestimmt. Der Verkauf findet nur statt, wenn die Stimmberechtigten der Kirchgemeinde Seuzach-Thurtal dem Verkauf an der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 zustimmen. Das Kirchgemeindehaus und der Saal werden von der Kirchgemeinde bis zum Bezug des Neubaus von der politischen Gemeinde gemietet.

### **k. Könnte nicht einfach der Saal verkauft und kein Ersatzbau erstellt werden?**

Ein Verkauf ohne Neubau am Kirchhügel würde dazu führen, dass im grössten Dorf der Kirchgemeinde Seuzach-Thurtal nebst der Kirche und dem Pfarrhaus keinerlei Räume mehr zur Verfügung stehen würden. Diese Lösung würde aber das kirchliche Leben in Seuzach praktisch zum Erliegen bringen und ist somit keine Option. Der Kernauftrag unserer Kirche kann so nicht mehr wahrgenommen werden. Im Jahr 2022 waren die Räume durch die Kirchgemeinde selbst über 500 mal belegt (Gruppenaktivitäten, Unterricht, Sitzungen etc.). Der Raumbedarf ist eindeutig ausgewiesen.

## Zusammenspiel zwischen reformierter Kirchgemeinde und politischer Gemeinde

### **l. Der Saal gehört der reformierten Kirchgemeinde, ist die politische Gemeinde noch daran beteiligt?**

Die politische Gemeinde Seuzach hat 1980 den Bau mit zwei Millionen Franken mitfinanziert. In einem Anschlussvertrag zwischen der reformierten Kirchgemeinde und der politischen Gemeinde Seuzach wurde der Kirchgemeinde die Betriebspflicht für den Saal mit Foyer und die Nebenräume zugewiesen. Die politische Gemeinde hat im Gegenzug die Pflicht, im Obstgarten einen Parkplatz für 50-80 Personenkraftwagen zu betreiben, der auch den Saalbesuchern zur Verfügung steht. Der Vertrag kann mit einer Kündigungsfrist von 5 Jahren gekündigt werden. Die Kirchgemeinde hat den Vertrag per 31.12.2022 gekündigt. Die Kirchgemeinde hat keine Rückzahlungspflicht gegenüber der Gemeinde.

### **m. Wie ist die Kostenbeteiligung durch die politische Gemeinde an den Betriebskosten?**

In der Rechnung der reformierten Kirchgemeinde werden die Betriebskosten separat ausgewiesen und in der Saalabrechnung zusammengestellt. Darin sind alle Aufwendungen und Einnahmen für den Saalbetrieb ohne Kapitalkosten aufgeführt. Der Aufwandüberschuss (Defizit) für den Betrieb des Saales lag im Jahr 2015 bei Fr. 130'000.-. Weil wegen den notwendigsten Reparaturen kein Unterhalt mehr gemacht wurde, hat sich der Betrag im Jahr 2019 auf Fr. 82'000.- reduziert. Mit diesem Vorgehen besteht dringender Nachholbedarf im Unterhalt. Nach Abzug aller Miet- und Benutzungskosten, wo auch die Nutzung durch die Kirchgemeinde verrechnet wird, beteiligt sich die politische Gemeinde mit 50% am Saldo der Betriebsrechnung.

### **n. Wie ist die Kostenbeteiligung durch die politische Gemeinde bei Investitionen für Renovation und Sanierung?**

Ausserordentliche Kosten, z. B. für Renovationen und Umbauten (Investitionen), ohne Zweckveränderung des Saales, werden zu 60% durch die reformierte Kirchgemeinde und zu 40% durch die politische Gemeinde getragen. Dazu bedarf es des gegenseitigen Einverständnisses beider Vertragspartner. Bei einer Investition ist der weitaus grössere Anteil durch die Kirchgemeinde zu tragen. Im Fall einer Renovation/Sanierung des Saals resultiert für die Kirchgemeinde eine hohe Verschuldung und zusätzliche Abschreibungen ohne Mehrwert.

### **o. Weist der Saal noch laufende Abschreibungen auf?**

Nein. Die Investition in die Dachdämmung des Saales wird Ende 2022 komplett abgeschrieben sein, danach sind keine weiteren Abschreibungen mehr zu tätigen.

**p. Können nicht Mehreinnahmen generiert werden?**

Nein. Abklärungen haben ergeben, dass Mehreinnahmen durch zusätzliche Anlässe nicht möglich sind (nötig wären auswärtige Veranstalter, welche den vollen Mietpreis bezahlen).

## Projekt «Kirchgemeindehaus am Kirchhügel»

**q. Was soll im «Kirchgemeindehaus am Kirchhügel» entstehen?**

Die Liegenschaften der Kirchgemeinde werden am Kirchhügel zentralisiert. Damit werden Synergien zwischen der Kirche, dem Pfarrhaus und dem neu zu erstellenden Kirchgemeindehaus geschaffen. Im Pfarrhaus wird auf der Ebene des Pfarrhaustreffs die gesamte Kirchgemeinde-Verwaltung eingerichtet. Im Obergeschoss des Pfarrhauses bleibt die Wohnung bestehen. Im neuen Kirchgemeindehaus werden Räume geschaffen, die flexibel für verschiedene Aktivitäten, Gruppenangebote und Unterricht genutzt werden können. In einem Mehrzweckraum mit einem Fassungsvermögen von 150 Personen sind grössere Anlässe möglich.

Anstelle von jetzt vier Liegenschaften müssen nur noch drei bewirtschaftet und unterhalten werden. Die Unterhalts- und Betriebskosten reduzieren sich markant auf lange Zeit.

**r. Warum werden unsere finanziellen Ressourcen nicht vor allem für die Kirchenmitglieder eingesetzt (Angebote, Präsenz vor Ort) anstelle in Liegenschaften?**

Die Angebote und Aktivitäten für die einzelnen Interessengruppen in der Kirchgemeinde sind heute schon sehr breit und vielfältig. Für die meisten Aktivitäten braucht es aber auch die geeigneten Räumlichkeiten mit entsprechender Infrastruktur. Das soll mit dem Projekt «Kirchgemeindehaus am Kirchhügel» verbessert werden. Den Saal Zentrum Oberwis und das Kirchgemeindehaus dafür zu behalten und zu sanieren, wäre finanziell nicht tragbar.

**s. Die Zahl der Kirchgemeindeglieder geht zurück, brauchen wir noch solche Räumlichkeiten?**

Ohne geeignete Räumlichkeiten sind die vielfältigen Angebote und Aktivitäten der Kirchgemeinde nicht möglich. Gerade diese Vielfalt macht das aktive Leben der Kirche aus. Im Jahr 2022 waren die Räume durch die Kirchgemeinde selbst über 500 mal belegt (Gruppenaktivitäten, Unterricht, Sitzungen etc.). Der Raumbedarf ist eindeutig ausgewiesen.

Der Mitgliederrückgang ist Tatsache und damit ein weiterer Grund, die Anzahl der Liegenschaften zu verkleinern und den grossen Saal durch ein kleineres Zweckgebäude zu ersetzen. Wenn wir attraktiv und effizient bleiben wollen, brauchen wir auch gerade deshalb eine zeitgemässe Infrastruktur. Die sinkende Mitgliederzahl reduziert auch die Steuereinnahmen und damit unsere finanziellen Möglichkeiten. Diesem Trend ist mit tieferen finanziellen Belastungen durch Reduktion und Verkleinerung der Liegenschaften entgegenzutreten.

## Alternativen und Verschiedenes

**t. Wem gehört die bestehende Solaranlage auf dem Dach? Was ist bei einem Verkauf des Gebäudes?**

Nachhaltigkeit und ökologische Verantwortung ist ein Ziel der Kirchgemeinde. Die Kirchgemeinde will nicht nur Solarstrom beziehen, sondern auch die Möglichkeit schaffen, solchen zu produzieren. Dazu besteht ein Dienstbarkeitsvertrag (im Grundbuch eingetragen) und eine Vereinbarung über den Betrieb einer Photovoltaikanlage mit der Firma Solarspar (Sissach). Diese hat das Benützungsrecht an der Dachfläche für eine Photovoltaikanlage samt erforderlichen Leitungen für die Stromeinspeisung, beschränkt übertragbar, abgeschlossen für 30 Jahre, befristet bis 31.12.2043.

Die Dienstbarkeit kann bei einem Verkauf an die neue Besitzerin übertragen werden, sofern die Dachfläche weiterhin für die Solaranlage zur Verfügung steht. Ansonsten ist die Grundeigentümerin jederzeit berechtigt, die Solaranlage der Betreiberin zu dem jeweiligen Restwert zu erwerben. Der Restwert berechnet sich aus dem Gesamtwert minus jährliche lineare Abschreibung über 30 Jahre. Der aktuelle Restwert 2022 liegt bei Fr. 72'000.-.

**u. Kann der kirchliche Unterricht nicht auch in den Schulhäusern erfolgen?**

Die Kirchenpflege steht in Kontakt mit der Schulleitung Seuzach. Es zeigt sich aber, was bereits auch schon in früherer Zeit der Fall war, dass es praktisch unmöglich ist, Räume von der Schule ausserhalb der regulären Schulstunden zu bekommen. Die Zimmer werden von der Schule selbst für zusätzliche freiwilligen Unterricht genutzt.

**v. Können Veranstaltung der Kirchgemeinde nicht in Räumlichkeiten der Kath. Kirche oder im AZiG durchgeführt werden?**

Unser Raumbedarf (siehe Punkt s) kann durch die Kath. Kirche und das AZiG nicht abgedeckt werden. Vor allem auch, weil die Räume vielfach zur gleichen Zeit genutzt werden.

**w. Weshalb kann die Kirchgemeinde den Saal nicht umnutzen und darin Wohnungen erstellen?**

Als Alternative zum Verkauf der Liegenschaften ist die eigenständige Umnutzung in Wohnungen oder Eigentumswohnungen möglich. Dies bedingt aber in einer ersten Phase eine hohe Verschuldung (Baukredit) mit dem finanziellen Risiko, dass die Wohnungen mittelfristig nicht gewinnbringend verkauft oder vermietet werden können. Zudem ist dieser Weg nicht die Kernkompetenz der Kirchgemeinde.

**x. Gibt es in anderen Ortskirchen nicht Räumlichkeiten, die von uns genutzt werden können?**

Die Kirchgemeinde Seuzach-Thurtal umfasst rund 6'300 Mitglieder, davon wohnt die Hälfte in Seuzach. Der Raumbedarf für die kirchlichen Aktivitäten zusammen mit der zentralisierten Verwaltung ist damit in Seuzach am grössten.