

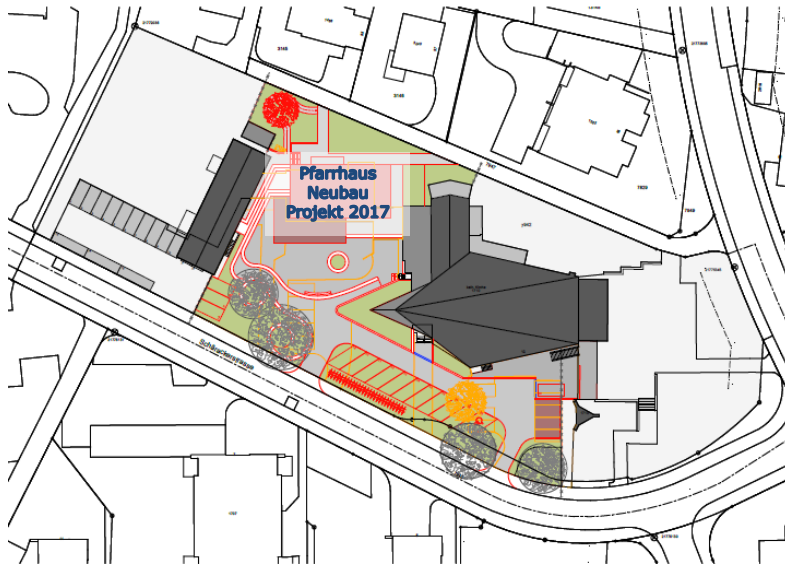


Konzepte und Vorgehen 2020 zum Projekt Pfarrhaus mit Energiezentrale und Hochwasserschutz

Impuls der Kirchenpflege zum Workshop vom 8. September 2020

Ausgangslage

- Die Kirchenpflege (KP) hat die Ergebnisse des 2017 abgebrochenen Projekts gesichtet und weiterentwickelt. Nachfolgend eine Übersicht über den aktuellen Stand.

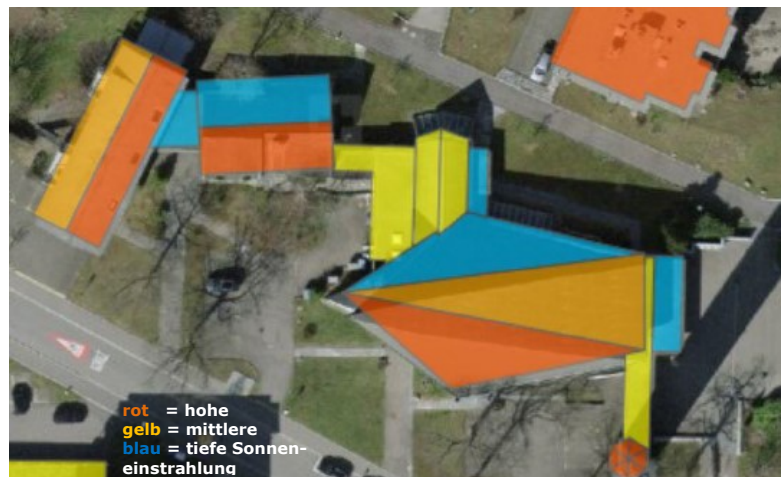


- Das Bauprojekt soll eine langfristige Lösung für die nächsten 30-60 Jahre herbeiführen, ohne dass es als endgültiger Zustand verstanden wird.
- Da die Heizzentrale alle Gebäude der Liegenschaft Schäracker bedient, muss das Projekt im Gesamtrahmen der Liegenschaft betrachtet werden.
- Um- und Neubauten werden durch das Bauamt nur bewilligt, wenn ein Hochwasserschutz errichtet wird.
- Das Projekt hat die Aufgabe, einen attraktiven Ort zu schaffen für die Pfar-

reiverwaltung, Seelsorgegespräche und Begegnungen. Es dient vorab den Bedürfnissen der Benutzer (optimaler Betrieb), künftigen Generationen (nachhaltiger Umwelt- und Klimaschutz) und der Steuerzahlerinnen (wirtschaftlicher Bau und Betrieb).

Energiekonzept

- Das Energiekonzept stützt sich auf den Expertenbericht von Lemon Consult vom 14.07.2020.
- Die Wärmeerzeugung erfolgt durch Sole-Wärmepumpen und Erdsonden. Auf fossile Brennstoffe wird verzichtet.
- Eine Indach-Photovoltaik-Anlage wird geprüft.
- Die Kühlung im Sommer ist ein wichtiger Bestandteil der Massnahmen. Sie dient der thermischen Regeneration der Erdsonden.
- Die Raumtemperatur in der Kirche wird im Winter werktags gesenkt (Gottesdienste in der Kapelle).
- Der Ersatz der veralteten Fenster im Pfarreisaal, Sakristei und in den Wohnungen wird vorgezogen (im Budget 2021 enthalten).
- Diverse Massnahmen können unabhängig vom Pfarrhausprojekt zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Z.B. Lüftung und Kühlung Kirche, Ersatz Kirchendach mit PV-Anlage, Wärmedämmung Glasbausteine im Chor und Dach Sakristei, Lüftung und Kühlung Wohnungen (keine Komfortlüftung).



Nutzungskonzept

- Das Pfarrhaus ist in erster Linie ein Verwaltungsgebäude mit Büros und Sitzungsräumen, Werkstatt und Garage. Die Heizzentrale wird integriert. Es bietet auch Platz für die Nebenräume (Kopieren, Archiv, Garderoben, Pausen, WC, Materiallager und Haustechnik).
- Auf Wohnungen wird verzichtet, da im benachbarten Wohnhaus genügend Wohnraum zur Verfügung steht. Die Vermietung von Wohnungen an Externe ist wirtschaftlich nicht gerechtfertigt.
- Das Bürokonzept soll auch neue Arbeitsformen prüfen: spezielle Zonen für Rückzug und Kommunikation statt fester Arbeitsplätze, sowie mobile Arbeitsplätze und Home-Office.

Baukonzept

- Die Baukosten des Projekts werden provisorisch auf CHF 4.4 Mio. geschätzt, davon entfallen je CHF 700'000 auf die Heizzentrale und Umgebung/Hochwasserschutz. Für das Pfarrhaus-Gebäude wird mit CHF 3.0 Mio. gerechnet.



- Die Projektvarianten Neubau und Umbau werden vor allem aufgrund der Baukostendifferenz bewertet. Eine provisorische Modellrechnung spricht zugunsten des Umbaus.
- Ein Plan B ermöglicht, im Falle der Ablehnung des evaluierten Neu- oder Umbaus, unverzüglich einen reduzierten und etappierten Umbau zu realisieren.

Organisation

- Die Pfarremitglieder werden frühzeitig in das Projekt einbezogen:
 - Der Öffentliche Workshop vom 8. Sept 2020 dient der Information und dem Meinungsaustausch. Die KP zieht daraus ihre Schlüsse zum weiteren Vorgehen.
 - Die Kirchgemeinde-Versammlung (KGV) vom 25. Nov. 2020 wird informiert und fällt Grundsatzentscheide zur Nachhaltigkeit (Wärmeerzeugung) und Nutzung (Wohnungen).
 - Die KGV entscheidet 2021 über den Projektierungskredit inkl. Um- oder Neubau.
 - Die Urnenabstimmung entscheidet 2022 über den Baukredit.
- Der grobe Zeitplan sieht vor:
 - Vorstudien und Konzepte 2020
 - Projektierung und Baufreigabe 2021-2022
 - Ausschreibung und Ausführung 2023-2025
- Die KP setzt eine Baukommission (Bauko) ein:
 - Der Auftrag umfasst die Aspekte Raumprogramm, Evaluation Um-/Neubau, Planerwahl, Terminprogramm, Beitragsgesuche, Baubewilligungen, Projektierungs- und Baukredit, Öffentliches Vergabewesen, Auftragsvergabe und -begleitung, Kosten- und Terminkontrolle.
 - Die Bauko setzt sich aus 5-7 Mitgliedern zusammen: Benutzer (1 Vertreterin), Eigentümer (Pfarrkirchenstiftung, 1), Steuerzahler (Kirchgemeinde, 1) und Betreiber (KP, 2), evtl. 2 weitere Mitglieder (z.B. Pfarremitglieder ohne direkten Bezug zum Projekt), Bauherrenbegleiterin/Architekt (1-2 Fachpersonen mit beratender Stimme).

19.08./3.09.2020/JAN