

Liegenschaftenstrategie 2024 der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Wetzikon

Vom: 11.03.2024
Registraturplan: 2.5.3
Beschluss: 224 19/22-26
Verteiler: Kirchenpflege, Website

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	2
Strategie	3
Ausgangslage.....	3
<i>Kirche – Kirchgemeinde</i>	3
<i>Finanzielle Situation</i>	3
<i>Finanzmarkt</i>	3
<i>Bedeutung der Pfarrhäuser</i>	4
<i>Rechtliche Situation mit kirchlichen Liegenschaften</i>	5
<i>Leitsätze zur Strategie der Kirchgemeinde Wetzikon</i>	6
Immobilien Portfolio	7
Versicherungswert der Liegenschaften.....	7
Die Liegenschaften der Kirchgemeinde	8
<i>Kirche, Bahnhofstrasse 133</i>	8
<i>Altes Pfarrhaus, Usterstrasse 8</i>	10
<i>Pfarrhaus Weststrasse 32</i>	12
<i>Pfarrhaus Kempten, Kindergartenstrasse 20</i>	14
<i>Kirchenwald</i>	16
Raumbedarf	17
Strategie Massnahmenplanung	18
Übersicht	18
<i>Kirche</i>	18
<i>Altes Pfarrhaus Usterstrasse 8</i>	18
<i>Pfarrhaus Kindergartenstrasse 20</i>	19
<i>Pfarrhaus Weststrasse 32</i>	19
<i>Kirchenwald</i>	19

Inhalt

Die Liegenschaftenstrategie regelt die Grundsätze bezüglich dem mittel- und langfristigen Umgang mit den Liegenschaften der Kirchgemeinde. Ausgehend von den Aufgaben, Zielen und Bedürfnissen der Kirchgemeinde definiert sie, wie die Liegenschaften genutzt oder entwickelt und bewirtschaftet werden sollen.

Die Liegenschaftenstrategie hat für einen Zeithorizont von 8 Jahren und gilt für alle Hochbauten und Grundstücke im Eigentum der Kirchgemeinde. Sie soll jedoch in jeder Amtsperiode mindestens einmal überprüft werden.

Strategie

Ausgangslage

Kirche – Kirchgemeinde

Kirche ist Gemeinschaft. Diese Gemeinschaft bedeutet u.a.:

- verschiedene Formen von Gottesdiensten feiern
- Begegnung und Austausch auch beim Essen & Trinken
- Anlässe in kleinen Gruppen bis zur vollen Kirche
- Hilfestellung, Sozialarbeit
- Beteiligung der Mitglieder
- «Kirche in der Stadt» - im Zentrum
- Unterricht RPG

Finanzielle Situation

Die Reformierte Kirche wird in den nächsten Jahren mit rückläufigen Erträgen konfrontiert sein. Bezeichnend sind der Mitgliederschwund und die potenzielle Abschaffung der Kirchensteuer von juristischen Personen. Wir verzeichnen Austritte von jungen Leuten, die sich finanziell erst in den Folgejahren deutlich abzeichnen werden. Der Austritt von einzelnen vermögenden natürlichen Personen sind heute bedeutend. Der Ertragsrückgang wird in Wetzikon von Zuzüglern natürlicher und juristischer Personen abgedeckt. Positiv wirken sich auch Zinsen auf dem Vermögen aus.

Die Finanzierung der nächsten Jahre ist ein zentrales Thema. Der Kirchenrat der Reformierten Kirche Zürich fordert die Kirchgemeinden auf, Ertragsquellen zu erschliessen. Kern der Vorgabe ist die Investition in Liegenschaften innerhalb des Finanzvermögens. Für die kirchliche Nutzung sind noch Umbauten/Erweiterungen möglich, die jedoch vom Kirchenrat bewilligt werden müssen.

Finanzmarkt

Der Finanzmarkt hat sich nach dem Tief- und Negativzinsumfeld erholt, wobei sich die Entwicklung verhalten zeigt. Barbestände können wieder sicher angelegt werden, wenn auch zu geringen Zinsen. Bei betrieblich nicht genutzten Liegenschaften, welche ungenügend Ertrag für notwendigen Unterhalt und Reinvestitionen beitragen, kann der Verkauf in Betracht gezogen werden. Dies insbesondere, wenn in Folgejahren Investitionen in Liegenschaften im Finanzvermögen und Ausbau/Erweiterung bestehender Liegenschaften im Verwaltungsvermögen (kirchliche Nutzung) in Aussicht stehen.

Bedeutung der Pfarrhäuser

Vergangenheit

Die reformierten Pfarrhäuser hatten in der Vergangenheit ihre Bedeutung als sozialer und religiöser Mittelpunkt für die Kirchengemeinde.

Von daher ergibt sich die rechtliche Regelung durch die Landeskirche:

- Grösse inkl. Büroräume, Studierstube, Fremdenzimmer, Stube die Bibelstunden, Frauen- und Sonntagschultreffs, Keller für Jugendarbeit etc.
- Wohnsitzpflicht der Pfarrfamilie (KOArt.122)

Gegenwart

Die reformierten Pfarrhäuser haben in unserer Zeit ihre Bedeutung als Mittelpunkt des Gemeindelebens vor allem in städtischen Verhältnissen weitgehend verloren.

- Das Pfarrhaus wird in der Regel der Privatsphäre der Pfarrperson zugeordnet und so auch respektiert
- Die Partnerin oder der Partner arbeiten weniger in der Gemeinde mit und kann nur bedingt gastlich wirken, vor allem wenn sie/er anderweitig berufstätig ist, was immer mehr zur Regel wird
- Das Pfarrhaus ist als Anlaufstelle für Hilfesuchende mehrheitlich durch die Sozialdienste (kirchliche-, politische Institutionen) abgelöst worden. Beherbergung gibt es kaum mehr.
- Die Kirchgemeindebüros sind kaum mehr im Pfarrhaus integriert
- Kurse, Weiterbildung, Arbeitssitzungen finden in dafür bestimmten separaten Räumen ausserhalb der Pfarrhäuser statt
- Pfarrpersonen bevorzugen oft freie Wohnungswahl je nach ihren persönlichen Verhältnissen (Single, Paar, Familiengrösse,...)
- Zunehmend kritisieren Gemeindeglieder ohne Wohneigentum die privilegierte Wohnsituation der Pfarrpersonen (Miete :1'700.-/Mt unabhängig Wohnung/Haus & Grösse. Somit «salary-package»)
- Die Pfarrhäuser sind oft für die Pfarrfamilie, wie auch für die Kirchengemeinde unterhaltsaufwändige „Liebhaberobjekte“
- Gesellschaftlich gesehen ist es kaum mehr zu legitimieren, Pfarrhäuser zu einem Mietzins von Fr. 1700.- zur Verfügung zu stellen. Die bestehenden Pfarrhäuser entsprechen nicht mir den heutigen Bedürfnissen und sind deshalb anders genutzt.

Rechtliche Situation mit kirchlichen Liegenschaften

Eigentum Amtswohnungen wie Pfarrhaus, Pfarrwohnung

Gemäss Kirchenordnung Art.247 ist jede Kirchgemeinde Eigentümerin mindestens eines Pfarrhauses oder einer Pfarrwohnung (der Kirchenrat kann Ausnahmen bewilligen). Mit Blick auf die gesetzliche Wohnsitzpflicht (Art. 122 KO) hat die Kirchgemeinde eine Amtswohnung (Haus oder Wohnung) zur Verfügung zu stellen (Eigentum oder Miete).

Verkauf Pfarrhäuser

Das hängt davon ab, ob es sich um ein vom Staat übertragenes oder von der Gemeinde selbsterrichtetes Pfarrhaus handelt. Unter Vorbehalt der Kirchgemeindeordnung (je nach Kirchgemeindeordnung) kann ein von der Kirchgemeinde errichtetes Pfarrhaus grundsätzlich frei veräussert werden. Bei einem vom Staat übertragenen Pfarrhaus besteht meist im Grundbuch eine Anmerkung, dass die Ablösesumme und der Verkaufsgewinn ganz oder teilweise dem Staat abzuliefern sind. Seit dem 1.1.2010 ist hierfür der Kirchenrat zuständig und anzufragen. Zu den Pfarrhäusern der Kirchgemeinde Wetzikon liegen im Grundbuch keine Einträge vor.

Verwaltungsvermögen (VV)

Das Verwaltungsvermögen umfasst die Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, z.B. Liegenschaften, welche im Sinne der öffentlichen Aufgabenerfüllung gehalten werden.

Finanzvermögen (FV)

Das Finanzvermögen vereinigt alle frei verfügbaren, d.h. nicht für die Aufgabenerfüllung gebundenen Vermögenswerte (Liegenschaften). Im Finanzvermögen wären grundsätzlich alle Liegenschaften veräusserbar. Liegenschaften, die sich im Verwaltungsvermögen befinden, müssten in das Finanzvermögen überführt werden, um verkauft werden zu können.

Leitsätze zur Strategie der Kirchgemeinde Wetzikon

Raumbedarf

Der Bedarf an Räumlichkeiten wird periodisch erhoben.

Unsere Liegenschaften dienen der Gemeindearbeit und der Verwaltung der Kirchgemeinde Wetzikon

Wir setzen dies um, indem wir passende Räumlichkeiten für die Aktivitäten der Kirche zur Verfügung stellen. Unter Berücksichtigung der sich ändernden Bedürfnisse definiert die Kirchenpflege den benötigten Raumbedarf jeweils für mindestens eine Amtsperiode.

Lage der Liegenschaften, Räume

Zentrumsnähe ist trotz heutiger Mobilität wichtig. Gleichzeitig sollen Aspekte der Quartiere in Wetzikon berücksichtigt werden.

Wir schaffen Begegnungsorte für das Gemeindeleben in unserer Kirchgemeinde

Diese Räume werden nach Möglichkeit auch für die ausserkirchliche Nutzungen zur Verfügung gestellt.

Wir sorgen für die erforderlichen Räumlichkeiten des sozial-diakonischen Handelns.

Dabei berücksichtigen wir die gesellschaftlichen Erfordernisse unseres Kerngeschäfts und unterstützen auch Projekte in Zusammenarbeit mit externen, sozial tätigen Organisationen.

Die Raumbedürfnisse der Kirchgemeinde werden vorrangig durch eigene Gebäude abgedeckt.

Hierzu werden bestehende Liegenschaften bei Bedarf umgenutzt. Miete von benötigten Flächen ist möglich, soweit diese nicht in eigenen Gebäuden bereitgestellt werden können. Stehen für einzelne Anlässe die geeigneten Räume nicht zur Verfügung, können Räume/Saal gemietet werden (keine Dauermiete). Beim Wegfall von Räumen durch die Entwicklung von Parzellen, kann auch Dauermiete in Betracht gezogen werden.

Eigene Liegenschaften und Grundstücke, die nicht für das kirchliche Leben genutzt werden, müssen nach ökonomischen Kriterien aktiv und zielgerichtet bewirtschaftet werden.

Vermietung und Verpachtung ist einem Verkauf vorzuziehen, solange mit dem Ertrag der Unterhalt gesichert ist. Ein Teil der Liegenschaften befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Bei einem gewünschten Verkauf kann das Interesse der Stadt abgeholt werden oder die Umzonung geprüft werden.

Die wirtschaftliche Nutzung unserer Räume steht oft widersprüchlich zur Nutzung für eigene Veranstaltungen. Einer ausgewogenen Nutzung zwischen eigenen Veranstaltungen und einer wirtschaftlichen Nutzung ist sorgfältig Rechnung zu tragen.

Grundsätzlich soll prioritär dem Verwendungszweck der Kirchgemeinde entsprochen werden. Dabei sind die eigentlichen Kernaufgaben der Kirchgemeinde besonders zu berücksichtigen.

Unterhalt der Liegenschaften

Die Liegenschaften werden baulich, ökologisch und wirtschaftlich nach professionellen Kriterien unterhalten, um deren Wert nachhaltig für die nächsten Generationen zu erhalten.

Immobilien Portfolio

Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Wetzikon besitzt heute 4 Liegenschaften, namentlich:

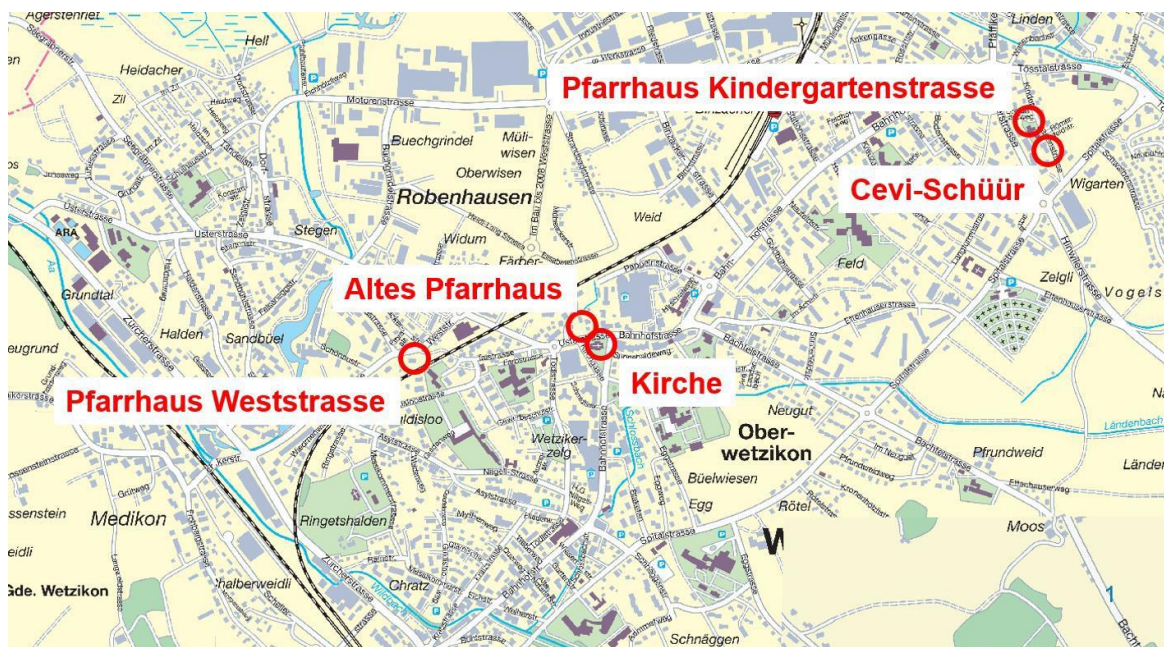
- Kirche (Bahnhofstrasse 133)
- Altes Pfarrhaus APH (Usterstrasse 8)
- Pfarrhaus Tobelacker (Weststrasse 32)
- Pfarrhaus/Pfarrhaussaal PHS Kempten (Kindergartenstrasse 20)

An Landparzellen besitzt die Kirchgemeinde Wetzikon folgende Objekte:

- Kirchenwald «Rüti», 7'363 m2

Indirekte Beteiligung:

- Cevi-Schüür Wetzikon, Kindergartenstrasse 30. Bei einer Auflösung der Stiftung Cevi-Schüür Wetzikon wird diese Liegenschaft der Kirchgemeinde übertragen (Bedingung: ähnlicher Nutzungszweck wie heute).



Versicherungswert der Liegenschaften

Liegenschaft	Schätzung Datum	Versicherungswert (7.1.2024)
Kirche Bahnhofstr. 133, 8620 Wetzikon	23.12.10 (Basisjahr 1939, Index 1190)	15'557'008.-
Altes Pfarrhaus Usterstrasse 8, 8620 Wetzikon	6.3.14 (Basisjahr 1939, Index 1190)	1'741'506.-
Versammlungsgebäude Usterstrasse 8, 8620 Wetzikon	6.3.14 (Basisjahr 1939, Index 1190)	116'139.-
Schopf Usterstrasse 8, 8620 Wetzikon	23.8.16 (Basisjahr 1939, Index 1190)	86'997.-
Pfarrhaus Weststrasse 32, 8620 Wetzikon	27.9.19 (Basisjahr 1939, Index 1190)	2'438'016.-
Nebengebäude Weststrasse 32, 8620 Wetzikon	23.8.16 (Basisjahr 1939, Index 1190)	250'539.-
Altes Pfarrhaus Kindergartenstr. 20, 8623 Wetzikon	7.10.05 (Basisjahr 1939, Index 1190)	2'263'903.-
Total		22'454'1'08.-

Die Liegenschaften der Kirchgemeinde

Kirche, Bahnhofstrasse 133



Fakten:

Kataster Nr:	1513/1514
GVZ-Nr.:	00624
EGRID:	Kat.-Nr 1513: CH927785955237 Kat.Nr. 1514: CH939577528526
Versicherungswert:	15'557'008 (Stand 7.1.2024)
Inhalt m3:	9210m3
Landfläche in m2:	Kat.-Nr. 1513: 3'023 m2 Gebäude: Gebäude öffentlich Nr. 12100624: 797m2 Unterirdisches Gebäue Nr. 12100624 Bodenbedeckungsarten: Gebäude: 797m2 Befestigte Fläche: 1094m2 Gartenanlage: 1132m2 Kat.-Nr. 1514: 1151m2 Bodenbedeckungsarten: Befestigte Fläche: 109m2 Gartenanlage: 1042m2
Baujahr:	1896
Zone:	KA Kernzone A, Empfindlichkeitsstufe ES III
Schutz:	Denkmalschutzobjekt, kantonal Erlass: RRB Nr. 5113/1979 Liste ohne Inventarblatt, RRB Nr. 3488/1987 Inventarblatt Datum Erlass: 19.12.1979 Grundbucheintragung: 16.06.1980
Anmerkungen:	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung/ Baugesetzgebung Revers betr. Oeltank EREID CH9952-0000-0037—95679; 28.10.1966 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung/amtliche Vermessung Duldung Höhenfixpunkt EREID CH9952-0000-0043- 69980; 21.3.2016 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung/amtliche Vermessung Duldung Höhenfixpunkt EREID CH9952-0000-0045-

13264; 29.6.2018

Dienstbarkeiten	Kat. Nr. 1513: Last: Baubeschränkung und Abbruchverbot betreffend die Kirche, zugunsten Staat Zürich (SP 1557;23.6.1980) Last: Baubeschränkung und allgemeines Zutrittsrecht zugunsten der schweizerischen Eidgenossenschaft (SP 1907; 19.5.1984)
Grundlasten	Kat. Nr. 1514: keine Eintragungen Keine Eintragungen

Nutzung:

Gottesdienste, kirchliche Anlässe, Konzerte, Versammlungen
Bühnenaufführungen wie Theater, Musicals etc.

Situation:

Die reformierte Kirche in Wetzikon stellt einen Ankerpunkt dar, der eine hohe Symbolkraft für diesen Ort darstellt. Die Kirche stellt das Zentrum unseres kirchgemeindlichen Lebens dar. Der christlich spirituelle Charakter des Raumes soll erhalten bleiben.

Sanierung und Umbauten:

- 2007 Gottesdienstbühne, Bühnenbeleuchtung
- 2008 Theaterbühne
- 2009 Sanierung Unterrichtszimmer
- 2013 Anpassung Brandmeldeanlage
- 2013 Sanierung Abwasserleitung im Chilepark
- 2013 Anschaffung Motorleinwand 3.5m
- 2014 Sanierung Foyer
- 2014 Revision Kirchenuhr
- 2014 Instandsetzung Kirchengvorplatz
- 2014 Ersatz der Sitzpolster sowie Reparatur der Kirchenbänke
- 2017 Sanierung Fassade/Dach
- 2020 Erneuerung Audio-/Videoanlage. Ergänzung Live-Stream
- 2021 Brandschutzkonzept
- 2021 Absturzsicherung Zugang Glockenstuhl
- 2022 Einzug Glasfaser
- 2022 Optimierung Bühne
- 2022 Optimierung Fahnenbefestigung, Absturzsicherung Zugang

Altes Pfarrhaus, Usterstrasse 8



Fakten:

Kataster Nr.:	1490
GVZ-Nr.:	00687
EGRID:	CH975277859575
Versicherungswert:	1741'506 Pfarrhaus, 116'139 Versammlungsgebäude, Schopf 86'997 (Stand 1.4.2024)
Inhalt in m3:	2004 (Schopf 138, Versammlungsgebäude (Wöschhüsli) 98)
Land in m2:	1891m2 Gebäude: Gebäude Wohnen Nr. 12100687: 211m2 Nebengebäude Versammlungsraum Nr. 12100686: 32m2 Nebengebäude Schopf Nr. 12100685: 40m2 Bodenbedeckungsarten: Gebäude 283m2 Befestigte Fläche: 76m2 Gartenanlage: 1532m2
Baujahr:	1764
Schutz:	Denkmalschutz. Kommunales Inventar Wetzikon Inv.-Nr. K 193. Selbstbindung gemäss PBG §204
Zone:	KA Kernzone A, Empfindlichkeitsstufe ES III (Gebäude) ZA Zentrumszone A, Empfindlichkeitsstufe ES III (Grünfläche/Baupotenzial) Ganze Parzelle Bestandteil des Perimeters Gestaltungsplan/Quartierplanpflicht «Zentrum Oberwetzikon» (Usterstrasse-Bahndamm)
Anmerkungen:	Keine Eintragungen
Dienstbarkeiten:	Recht: Fuss- und Fahrweg- und Plätzchenbenützungrecht (SP Art.4643; 16.2.1908) Recht: Fortbestandsrecht für Balkonanbaute (SP 4644-1; 22.8.1931) Last: Recht auf Erstellung eines Balkons (SP Art.4644-2; 22.8.1931) Recht & Last: Gegenseitiges Klopfverbot für Teppiche etc. auf Anbauten (SP Art.4644-3; 22.8.1931)
Grundlasten	Keine Eintragungen

Nutzung:

Verwaltung, Sekretariat, Archiv, Sitzungen, kleinere Anlässe

Situation:

Gebäude liegt zentral und bildet eine Einheit mit der Kirche. Das alte Pfarrhaus dient als Verwaltungsgebäude mit Büro- und Sitzungsräumen im Vordergrund.

Geschichte, Unterhalt, Entwicklung:

2009	Umzug in Pfarrhaus Usterstrasse 8
2012	Umbau APH (Entfernung Trennwand EG, Einbau mobile Trennwand)
2013	Umbau Bistro und Küche
2013	Umbau Multimedia
2014	Ersatz Heizung
2015	Fassadenrenovation
2017	2 Bürocontainer Miete
2020	2 Bürocontainer Rückgabe
2022	Einzug Glasfaser
2024	Ersatz 1 Fenster 1. OG, Auffrischung Fenster und Fensterläden

Baupotenzial:

Das heute teilweise locker bebaute Gebiet "Zentrum Oberwetzikon" zwischen Usterstrasse und Bahndamm liegt gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung (2015) in der Zentrumszone ZA und soll verdichtet werden. Um eine hohe Qualität der künftigen Entwicklung gewährleisten zu können, hat die Stadt in einer sogenannten Testplanung und mit Einbezug der über zwanzig mehrheitlich privaten Eigentümerinnen und Eigentümer ein Konzept für die angestrebte Entwicklung geschaffen (Masterplan und Synthesebericht, 2019). Darauf basiert ein verfeinertes Richtkonzept, welches der Grundeigentümerschaft präsentiert wurde (August 2020/Januar 2021). Nun erarbeitet die Stadt den öffentlichen Gestaltungsplan und den dazugehörigen Quartierplan. Die erste Grundeigentümersversammlung ist für den Sommer 2024 vorgesehen. Bei Rekursen durch Grundeigentümer verzögert sich das Projekt und nicht klar definierbare Zeit.

Es ist mit einer Ausgleichszahlung zugunsten der Eigentümer, deren Parzellen/Liegenschaften durch den Gestaltungsplan entwertet werden, zu rechnen. Für die gemeinsame Tiefgarage für Eigentümer zwischen APH, Strandbadstrasse und Bahndamm kann je nach Realisierungszeitpunkt der Eigentümer eine finanzielle Vorleistung fällig werden.

Gemäss Projekt-Versionen Stand Februar 2020, ist ein Gebäude mit 4 Etagen vorgesehen. Im Erdgeschoss ist von einer Pflicht für Gewerbe-/Ladenfläche auszugehen.

Pfarrhaus Weststrasse 32



Fakten:

Kataster-Nr:	10841 (neu seit 9.11.22), vorher 5405
GVZ-Nr:	Gebäude Wohnen 00799 Nebengebäude Schopf 00977
EGRID:	CH515280957776
Versicherungswert:	2'438'016 Pfarrhaus, Nebengebäude 250'539 (Stand 1.1.2024)
Inhalt in m3:	1844m3 (Nebengebäude 325m3)
Landfläche in m2:	2959m2 Gebäude: Gebäude Wohnen Nr 12100799: 152m2 Nebengebäude Nr 12100977: 66m2 Bodenbedeckungsarten: Gebäude: 400m2 Befestigte Fläche: 250m2 Grünfläche: 2491m2
Baujahr:	1879/1899
Schutz	Denkmalschutzobjekt, regional Erlass: RRB Nr. 5113/1979 Liste Kanton, RRB Nr. 3488/1987 Zürcher Oberland Datum: 19.12.1979 «ehemalige Fabrikantenvilla Dürsteler mit Schopf Grundbucheintragung: 24.10.1994
Zone:	WG 2.9, Wohnzone mit Gewerberleichterung 2.9, Empfindlichkeitsstufe ES III
Anmerkungen:	Keine Eintragungen
Dienstbarkeiten:	Recht: Zaunersetzungsrecht (SP 3621; 16.2.1908) Last: Baubeschränkung und Abbruchverbot zugunsten des Kantons Zürich (SP 2671; 24.10.1994)
Grundlasten:	Keine Eintragungen

Nutzung:

Vermietung Migrationsarbeit AOZ (seit 1.1.2022 ist die Mieterin die Stadt Wetzikon)

Situation:

Vermietung im aktuellen Zustand bei notwendigem Unterhalt. Für Eigennutzung für Anlässe und als Pfarrhaus ungeeignet. Investitionsbedarf zu Ertragspotenzial gemäss Baupotenzialanalyse 2015 zu hoch. Unterhalt und Reinvestitionsbedarf gemäss Gebäuediagnose durch Mietertrag nicht gedeckt.

Geschichte, Unterhalt, Entwicklung:

2010	Neue Fenster
2011	Sanierung Aussenhülle, neue Heizung
2021	Erneuerung Entwässerung/Kanalisation. Verteilschacht für Anschluss Parzellenteil mit Baupotenzial
2020	Verbreiterung Weststrasse, daher Landabtretung (2015)
2021	Erneuerung Werkleitungen Hauptgebäude. Blindanschlüsse Parzellenteil mit Baupotenzial
2023	Einzug Glasfaser

Baupotenzial

Erkenntnisse aus der Potenzialanalyse:

- Mit der aktuellen Bebauung mit Pfarrhaus und Nebengebäude wird erst rund 18% der maximal anrechenbaren Baumasse genutzt.
- Marktwert Bestandesliegenschaft Fr. 2.1 Mio.
- Marktwert Ausnutzungsreserven bis 3.9 Mio.
- Einschränkung betreffend Denkmalschutz
- Liegenschaft ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte als Objekt überkommunaler Bedeutung

Investitionsbedarf

Gemäss Gebäuediagnose von Konzeptwerk GmbH vom 24.8.2023, CHF:

2023 (nicht ausgeführt)	17'500
2024 – 2028	350'000
2029 – 2033	211'000
2034 – 2038	106'000
Total	667'000

Pro Jahr über 15 Jahre 44'464

Mietertrag

CHF	Pro Monat	Pro Jahr
Stand 2023 exkl. NK (Einfamilienhaus-Miete)	3'430	41'160

Marktwert

Gemäss Bewertungsbericht ZKB vom 13.12.2023
2'500'000 CHF

Pfarrhaus Kempten, Kindergartenstrasse 20



Fakten:

Kataster Nr.:	7061
GVZ-Nr.	02850
EGRID:	CH139577529495
Versicherungswert:	2'263'903.- (Stand 1.1.2024)
Inhalt in m3:	2637 m3
Land in m2:	2859 m2

Gebäude öffentlich Nr. 12102850: 382 m2
Nebengebäude Garage: 18 m2

Bodenbedeckungsarten:
Gebäude 400m2
Befestigte Fläche 247 m2
Gartenanlage 887 m2

Baujahr:	1964
Zone:	OeB Zone für öffentliche Bauten, Empfindlichkeitsstufe ES III
Anmerkungen:	Öffentlich-rechtlich Eigentumsbeschränkung/Baugesetzgebung. Pflicht zur Duldung von Bereinigungsmutationen nach Bau der Erschliessungsanlagen gemäss § 162 Abs. 2 PBG; 16.9.1999
Dienstbarkeiten:	Keine Eintragungen
Grundlasten:	Keine Eintragungen

Nutzung

- Hausteil Pfarrhaussaal: Jugendarbeit im Saal, Freizeitwerkstatt und Bandraum im Untergeschoss
- Hausteil Wohnen: 2- & 5-Zimmer Wohnung, Einzelraum

Situation:

Der Wohnbereich der Liegenschaft wurde im Jahr 2015 in zwei Wohnungen (2 Zi & 5 Zi-Wohnung) sowie ein Einzelraum aufgeteilt. Der Wohnbereich wird auf dem freien Markt vermietet.

Der Pfarrhaussaal wurde 2020 für die Jugendarbeit eingerichtet.

Geschichte, Unterhalt, Entwicklung:

1990	Sanierung
2007	Neuer Gartenzaun
2008	Parkettboden PHS
2008	Sanierung Schimmelpilzbefall Freizeitwerkstatt
2015	Sanierung des ganzen Wohnteils und Aufteilung in zwei Wohnungen
2016	Ersatz der Heizung
2020	Einrichtung Pfarrhaussaal für Jugendarbeit
2022	Einzug Glasfaser

Investitionsbedarf

Gemäss Gebäuediagnose von Konzeptwerk GmbH vom 24.8.2023, CHF:

2023 (nicht ausgeführt)	42'500
2024 – 2028	308'500
2029 – 2033	233'500
2034 – 2038	330'500
Total	915'000

Pro Jahr über 15 Jahre 58'166

Mietertrag

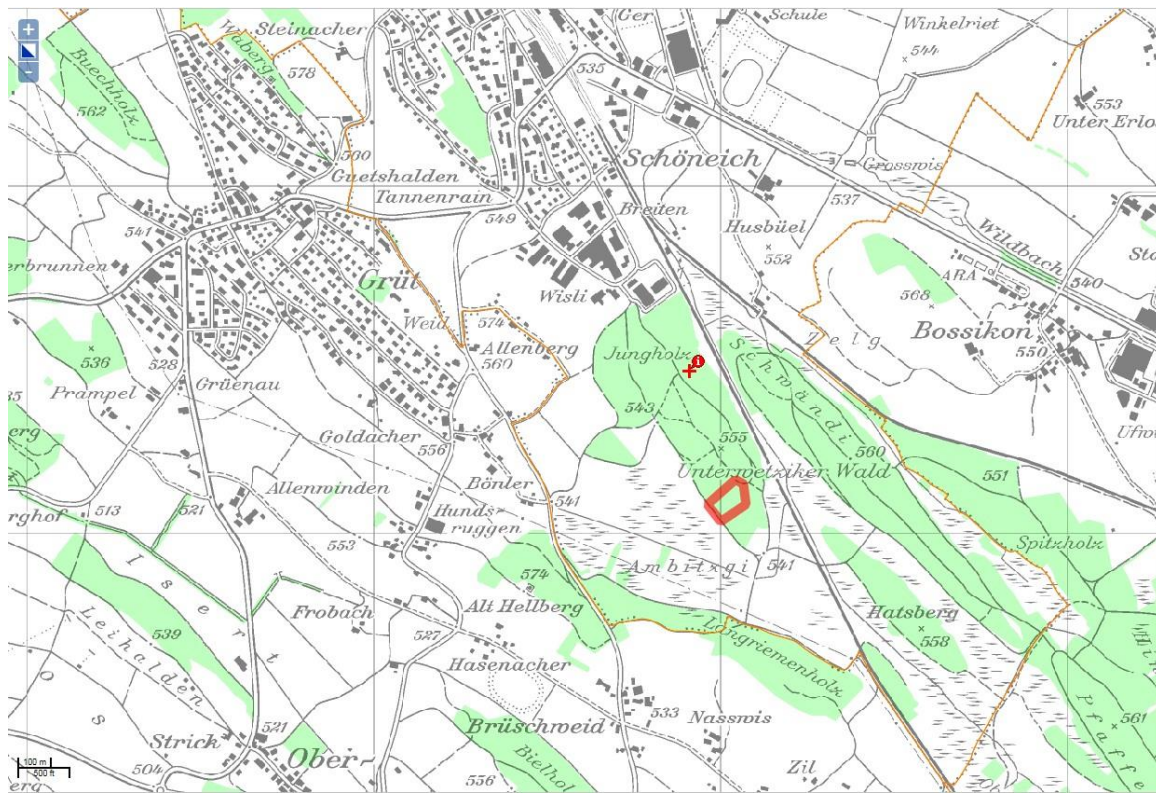
CHF	Pro Monat	Pro Jahr
Stand 2023 inkl. NK	4369.50	52'434
Stand 2023 exkl. NK	3999.50	47'874

Marktwert

Gemäss Bewertungsbericht ZKB vom 13.12.2023

1'920'000 CHF

Kirchenwald



Fakten:

Kataster Nr.:	8850 «Rüti»
Land in m2:	7363 m2
Zone:	Wald
Dienstbarkeiten	Keine Eintragungen

Dieses Stück Land muss vor 1967 erworben worden sein. Bei der Durchsicht alter Protokolle wird am 23.8.1967 festgehalten: „Die Sünder vom Einbruch in die Kirche werden im Kirchenwald beschäftigt.“ Also muss der Kauf schon früher erfolgt sein. Weitere Recherchen wären hierfür erforderlich.

Nutzung:

Wald

Situation:

Waldpflege durch Förster. Wald hat emotionalen Wert, wobei die geringe Fläche in der Pflege nachteilhaft ist und mittel-/langfristig nicht kostendecken erfolgen kann

Raumkonzept	IST Situation	Was fehlt	Projekt
Gottesdienstraum für verschiedene Gottesdienstformen	Kirche	Flexible Bestuhlung & Bühnenbereich Zeitgemässe sanitäre Anlagen	Entwicklung. Projekt Phase Abklärungen Denkmalpflege (Zeithorizont 2023-2025).
Multifunktionelle Räume für kirchliche Anlässe und anderweitiger Nutzung: Gemeinschaft pflegen, Essen – im Sinne von «Kirche in der Stadt»	Kirche, APH: ungenügend	Zentrum/Kirchennähe: Saal/Raum für Anlässe, Gemeinschaft, Essen	Idee Kirchenseitenschiff; Kauf/Miete im Zentrum/Kirchennähe. Alternativ Integration Neubau APH-Parzelle prüfen (Zeithorizont 2025-2028)
	Kirche: Unterrichtszimmer	Zusätzlicher Saal/Raum für Anlässe, Gemeinschaft, Essen	Entwicklung. Projekt Phase Abklärungen Denkmalpflege (Zeithorizont 2024-2025). Alternativ Integration Neubau APH-Parzelle prüfen (Zeithorizont 2025-2028)
	APH: SiZi klein 6-10 Pers. & gross 12-20 Pers, trennbar; Bistro. «Underground» Jugendraum; Wöschhüsli PHS: Saal heute Jugendarbeit. GD, Anlässe.	ok	
Gastro-Einrichtung, angemessen für «Kirchenkaffee», Apéros nach verschiedenen Anlässen, Gemeinschaft Mittag- und Abendessen	Kirche: keine	Gastro-Küche	Entwicklung. Projekt Phase Abklärungen Denkmalpflege (Zeithorizont 2024-2025). Alternativ Integration Neubau APH-Parzelle prüfen (Zeithorizont 2025-2028)
	APH «allgemein» Haushaltküche, Raumfläche beschränkt. SiZi Restaurant-Bestuhlung möglich. 16-20 Personen	ok	
	APH: «Bistro», ideal für «Kaffee» und Verpflegung mit allgemeiner Küche. Kleingruppen bis 8-12 Pers. PHS: Haushaltküche «einfach»	ok	
		ok, allenfalls Ausbau	
Sitzungs-, Gruppen-Beratungsräume	Kirche: Unterrichtszimmer	Anpassungen/ Sanierung	Entwicklung. Projekt Phase Abklärungen Denkmalpflege (Zeithorizont 2024-2025).
	APH: SiZi klein & gross; trennbar; Bistro; Wöschhüsli Cevi-Schüür (Miete/Unterstützung): verschiedene Räume, «Kino»	Ok Ok	Weitergehende Kooperation prüfen
Räume für den Unterricht	Kirche Unterrichtszimmer	Anpassungen/ Sanierung	Entwicklung. Projekt Phase Abklärungen Denkmalpflege (Zeithorizont 2024-2025).
	APH: SiZi klein & gross, trennbar; Bistro; Wöschhüsli Cevi-Schüür: verschiedene Räume	Ok Ok	
	PHS: beschränkt durch heutige Nutzung/Einrichtung	Ok	
Büro Verwaltung & Pfarrpersonen	APH: Sekretariat 2er, SigristIn 2er, Jugend-/Fam 3-4er; Diakonie 2er, Verwalter 1x, Musik 2er, 2 Pfarrbüros	Weitere Pfarrbüros. Genügend gross für vertrauliche Gespräche in kleiner Runde.	
Lagerraum	Kirche: Ecke im Seitenschiff APH: Werkstatt und Lagerraum im Anbau an der Liegenschaft des Nachbarn	Lagerraum	Lagerraum war schon immer ungenügend. Mit dem Bau von möglichen Liegenschaften im Zusammenhang mit dem Quartier- und Gestaltungsplans gehen die Werkstatt und Lagerraum beim APH verloren. Integration Entwicklung Kirche, Neubauten APH-Parzelle oder Mietmöglichkeiten prüfen

Strategie Massnahmenplanung

Übersicht

Kirche (Bahnhofstrasse 133) (VV)	Nutzung, Entwicklung
Altes Pfarrhaus (Usterstrasse 8) (VV)	Nutzung
Pfarrhaus Tobelacker (Weststrasse 32) (VV)	Verkauf
Pfarrhaus Kempten (Kindergartenstrasse 20) (VV)	Verkauf
Kirchenwald (VV)	Verkauf oder Beitritt Waldkooperation

Kirche

- Entwicklung der Kirche, damit unsere kirchlichen und sozialen Aufgaben zeitgemäss erfüllt und der Kirchgemeinde Wetzikon die benötigte Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden kann
 - Bereich Bühne: flexible Bühne und Bühnenbereich (Fläche, Höhe, Bereich)
 - Begegnungsraum: Anpassung/Sanierung Unterrichtszimmer, idealerweise weitere abtrennbare Räume (Untergeschoss, Seitenschiffe,...)
 - Bänke/Bestuhlung: flexible Bestuhlung/Bänke, vor allem im Bereich Bühne
 - Raum für Apéros/Bistro-Bewirtung: Steh- und Sitzgelegenheiten, angemessene Gastro-Einrichtung
 - Sanitarische Anlagen: WC Anlage in angemessener Anzahl, barrierefrei
 - Sicherheit Feuer: Panik-Schliesssystem, Fluchtweg-Signalisation, Feuerlöscher auf zusätzlichen Positionen, Brandlast-Reduktion (Raum UG/EG für Bühnen-/Eventmaterial)
 - Barrierefreiheit: Erweiterung des barrierefreien Bereichs mit angemessenem Freiraum/Bestuhlung
 - Lagerraum, Untergeschoss/Abtrennung
- Die Kirche ist durch kontinuierlichen Unterhalt in gutem Zustand zu halten
- Der Park soll in seiner Funktion erhalten bleiben. Gestaltung mit mehr Sitzgelegenheiten und Tischen.

Altes Pfarrhaus Usterstrasse 8

- Die Parzelle unterliegt der Planung «Zentrum Oberwetzikon». Das Verfahren eines öffentlichen Quartier- und Gestaltungsplans, orientiert am kantonalen Richtplan, ist fortgeschritten. Das Verfahren kann 2024 abgeschlossen sein. Verzögerungen um weitere Jahre durch u.a. Rekursmöglichkeiten sind naheliegend (Stand 1.2024)
- Der aktuelle Entwurf zum Quartier-/Gestaltungsplan sieht ein 4-stöckiges MFH vor, im EG eine Vorgabe für Gewerbe
- Die KG plant eine Liegenschaft zur Eigenfinanzierung. Geringe Eigennutzung nicht vorgesehen aber auch nicht auszuschliessen.
- Bei der Umsetzung der Liegenschaft der Kirchgemeinde oder auch des Nachbars separat, verliert die Kirchgemeinde die Werkstatt und Lagerraum

Pfarrhaus Kindergartenstrasse 20

- Bedarf Kirchgemeinde des Pfarrhaussaals für die Jugendarbeit
- Zwingender hoher Unterhalts- und Investitionsbedarf in den nächsten Jahren
- Mietertrag der Wohnungen deckt die Unterhaltskosten und Reinvestitionen in den nächsten Jahren nicht mehr. Rechtfertigung der Kosten für die Nutzung in Frage gestellt
- Ersatz für Jugendarbeit und Bandraum sicherzustellen. U.a. engere Kooperation in der Cevi-Schüür. Integration Entwicklung Kirche oder Neubauten APH. Kauf/Miete Gebäude an zentraler Lage. Angebot Freizeitwerkstatt überdenken und Kooperation mit ZEIT.WERK «Repair-Café» prüfen.
- Verkauf bietet Kapital für Investition in Umbau Kirche oder Weiterentwicklung auf Parzelle APH Usterstrasse 8
- Bedarf Stadt Wetzikon anfragen. Weitere InteressentInnen Parzellen in öffentlicher Zone. Abgabe im Baurecht und Antrag Zonen-Änderung nicht ausschliessen.
- Kurz bis mittelfristig nur Investitionen tätigen, welche die Nutzbarkeit erhalten oder im langfristigen Kontext geprüft werden.
- Wohnteil: Pflicht Pfarrwohnraum zu beachten. Gesuch zur Entlassung aus Pflicht beim Kirchenrat in Betracht ziehen

Pfarrhaus Weststrasse 32

- Bedarf für die Kirchgemeinde nicht gegeben
- Mietertrag deckt die Unterhaltskosten in den nächsten Jahren nicht mehr
- Verkauf bietet Kapital für Investition in Umbau Kirche oder Weiterentwicklung auf Parzelle APH Usterstrasse 8.
- Pflicht Pfarrwohnraum zu beachten. Gesuch zur Entlassung aus Pflicht beim Kirchenrat in Betracht ziehen

Kirchenwald

- Kleinparzellen sind schwierig kostendeckend zu pflegen
- Verkauf oder Beitritt Waldkooperation prüfen.