Kirchgemeinde Uster
Greifensee Uster Volketswil

Katholische Kirche
im Kanton
Zürich

Ausführlicher Bericht zum Bauprojekt Volketswil

Kirchgemeindeversammlung vom 27.11.2018, Trakt. 5.2

Baukredit Aufstockung Pfarreizentrum Bruder Klaus,
Feldhofstrasse 25, 8604 Volketswil

Modellfoto

Antrag
Bewilligung des Baukredites über CHF 4‘441‘000.00 (Kostengenauigkeit +/- 10% inkl. MWSt.) für die Aufstockung des Pfarreizentrums Bruder Klaus, Volketswil.

Beleuchtender Bericht

Planungskredit

An der Kirchgemeindeversammlung vom 24. November 2015 wurde der Planungskredit für die Aufstockung Pfarreizentrum Bruder Klaus in Volketswil genehmigt und in der Folge das vorliegende Projekt ausgearbeitet.

Pfarreizentrum Bruder Klaus Volketswil

Das Pfarreizentrum Bruder Klaus mit Kirche liegt im Zentrum von Volketswil an der Feldhofstrasse 25, direkt am Gemeindehausplatz, und befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Bei der Kirche handelt es sich um eine der 15 erhalten gebliebenen, 1971 in Elementbauweise errichteten Fastenopfer-Kirchen der Schweiz, die 1993/94 mit einem Pfarreizentrum ergänzt wurde. Das Pfarreizentrum ist ein eingeschossiges Gebäude mit einem Untergeschoss. In der Erweiterung sind im Erdgeschoss die Sakristei, ein Saal mit Foyer und Küche sowie Räumlichkeiten für das Pfarreiteam untergebracht. Im Untergeschoss sind ein grosser Jugendraum mit Küche, ein Cheminée-Raum, die WC-Anlagen sowie Technik und Lagerräume angeordnet.

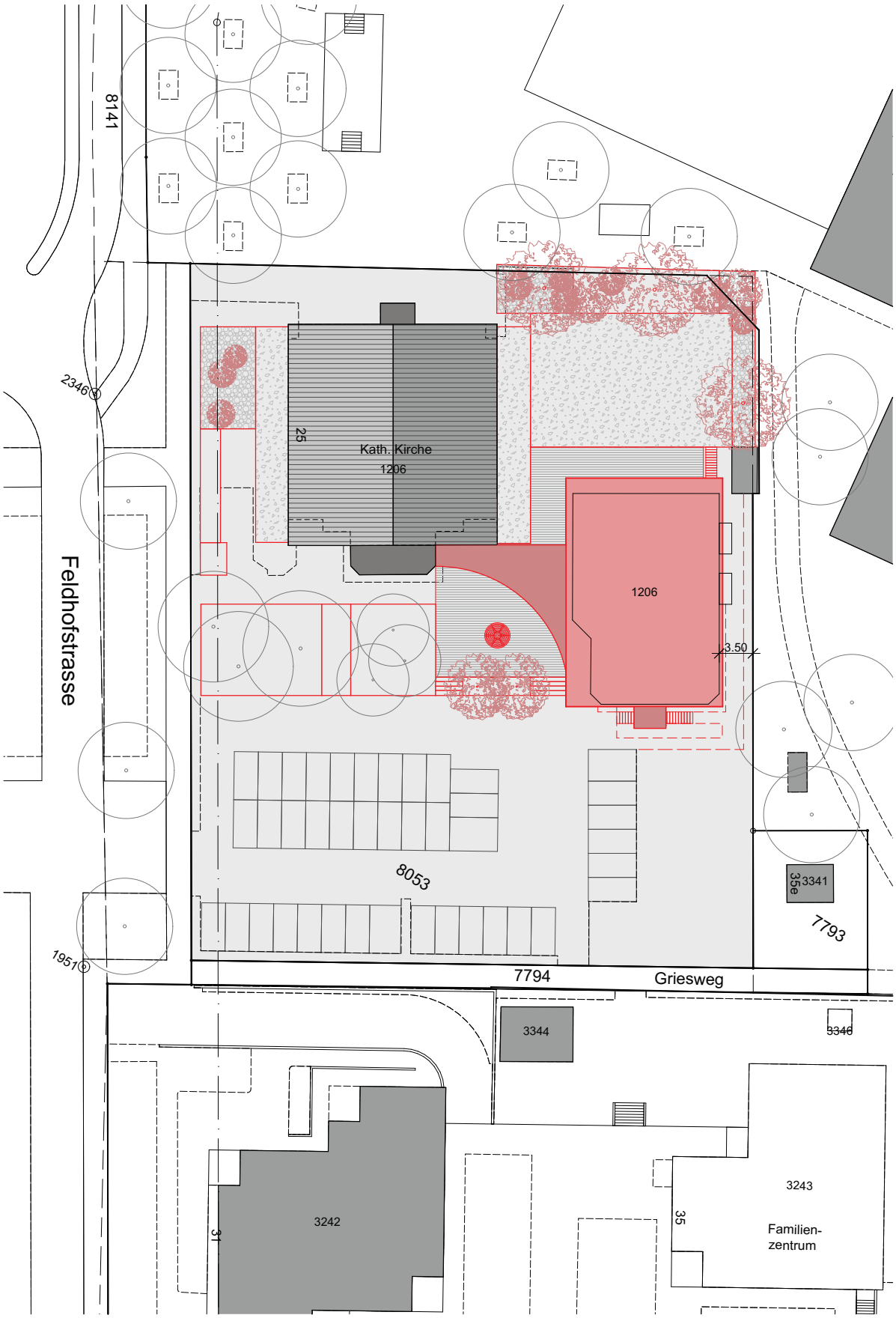
Ausgangslage

Für die Verbesserungen und Anpassungen der Büro- und Unterrichtsräume an aktuelle Bedürfnisse soll das bestehende Pfarreizentrum aufgestockt werden. Die bestehende Kirche ist nicht Bestandteil des Projekts der Aufstockung und liegt daher nicht im Umbauperimeter. Die neuen Räume sollen multifunktional genutzt werden können und den laufend ändernden Bedürfnissen gerecht werden. Sämtliche neue Räume sind gemäss Behindertengleichstellungsgesetz barrierefrei zu erschliessen. Ein neuer Lift muss das Unter-, Erdgeschoss sowie die Aufstockung erschliessen. Die Aufstockung sowie die bestehenden Geschosse des Pfarreizentrums müssen an die gültigen Brandschutzvorschriften angepasst werden.

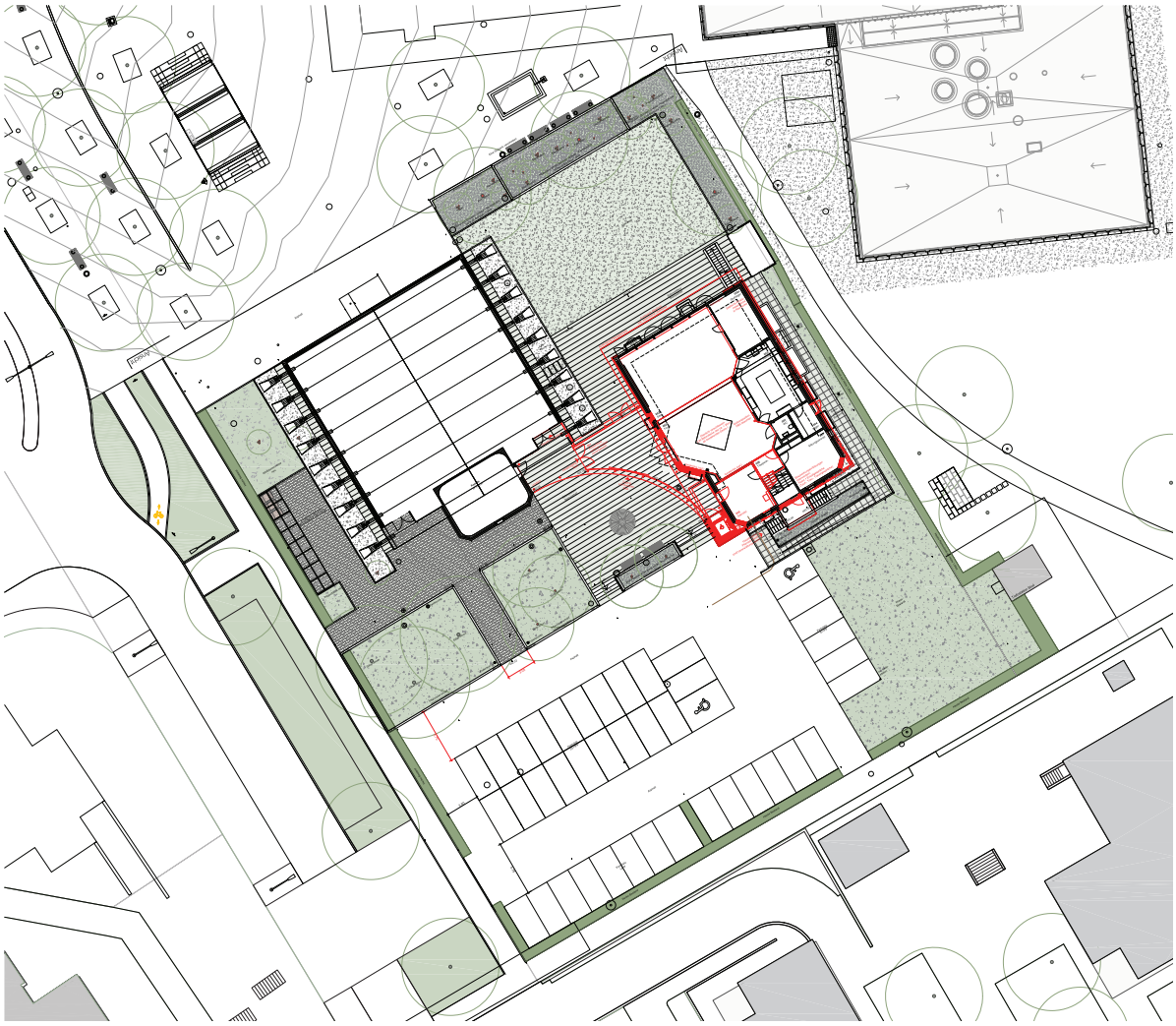
Projekt Aufstockung

Durch den Rückbau der bestehenden Sakristei, welche im Zentrum der Anlage zwischen Kirche und Pfarreizentrum angeordnet ist, wird der bestehende Kirchenbau mit den markanten Fundamenten des Tragwerks freigestellt. Die Sakristei wird neu im bestehenden Pfarreizentrum im Erdgeschoss platziert. Zusätzlich soll das neue Aussenfoyer, als gedeckte Verbindung zwischen Kirche und Pfarreizentrum, die durch die neue Umgebungsgestaltung gewonnene Transparenz zwischen Kirchenareal und Gemeindehausplatz unterstützen. Durch die neue Architektur der Eingangssituation wird ein neuer, einladender Kirchplatz gestaltet, der sich von den Treppen vom Parkplatz durch das neue Aussenfoyer bis zum Hof vor dem Saal des Pfarreizentrums erstreckt. Der neue Kirchplatz wird somit zum neuen, zentralen Begegnungsort von dem aus alle Bereiche des Pfarreizentrums klar, übersichtlich und barrierefrei erschlossen werden können.
Das bestehende Pfarreizentrum soll mit einem Holzelementbau aufgestockt werden. Der Bau hat eine klare Rechteckform und steht auf den Längsseiten und zum Gemeindehausplatz zum Bestand im Erdgeschoss vor. Die Aufstockung mit den Verwaltungs-, Unterrichts- und Chorräumen erhält auf der Südostfassade eine neue Adresse mit separatem Eingang. Die Treppe ins Untergeschoss wird rückwärtig angeordnet. Die einzelnen Fenster im Obergeschoss werden in den Fassaden optisch zu einem Fensterband zusammengefasst.

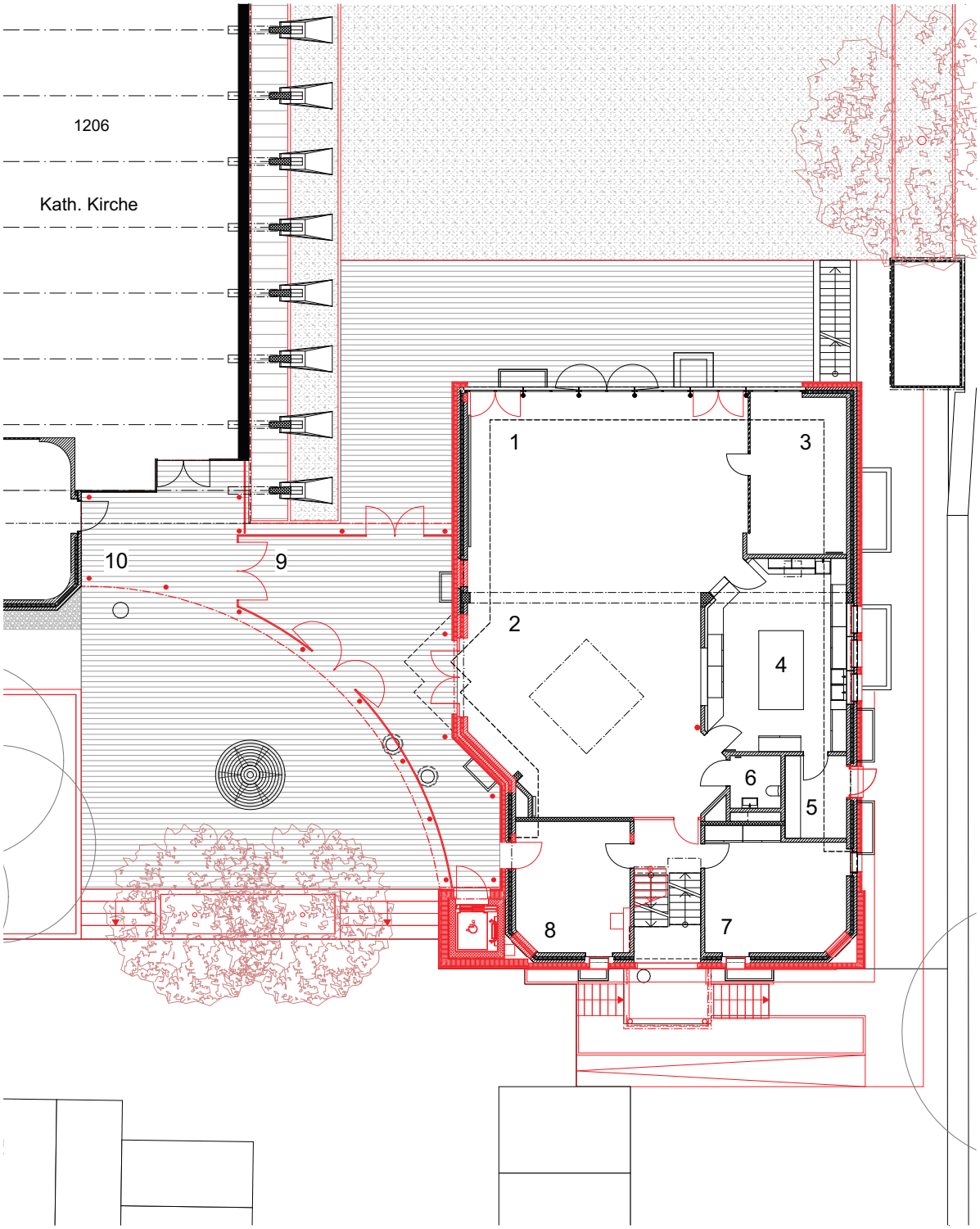
Pläne Bauprojekt



Situation

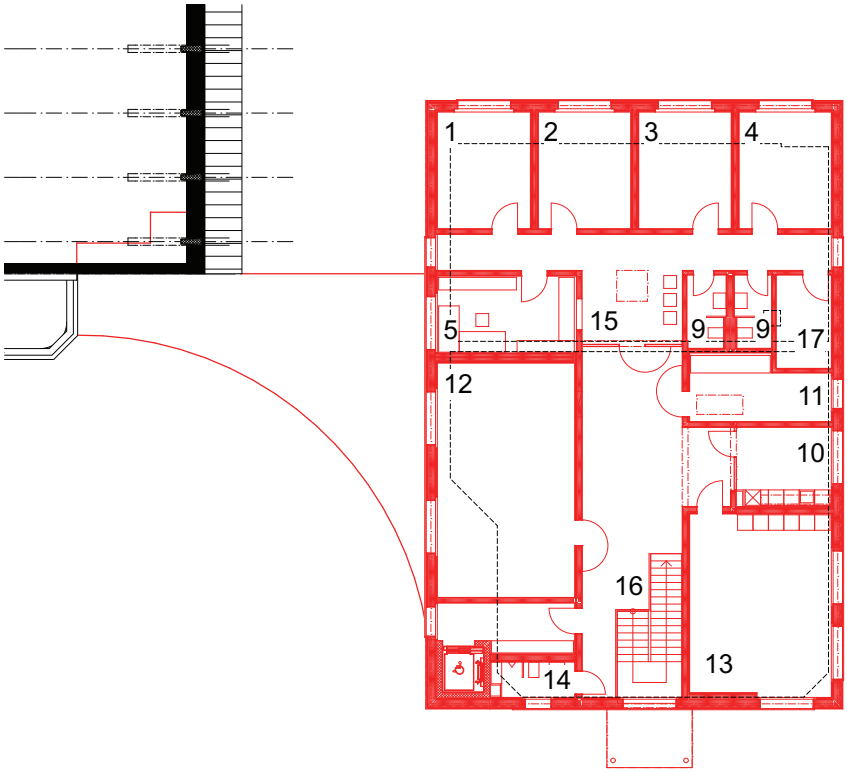


Umgebung

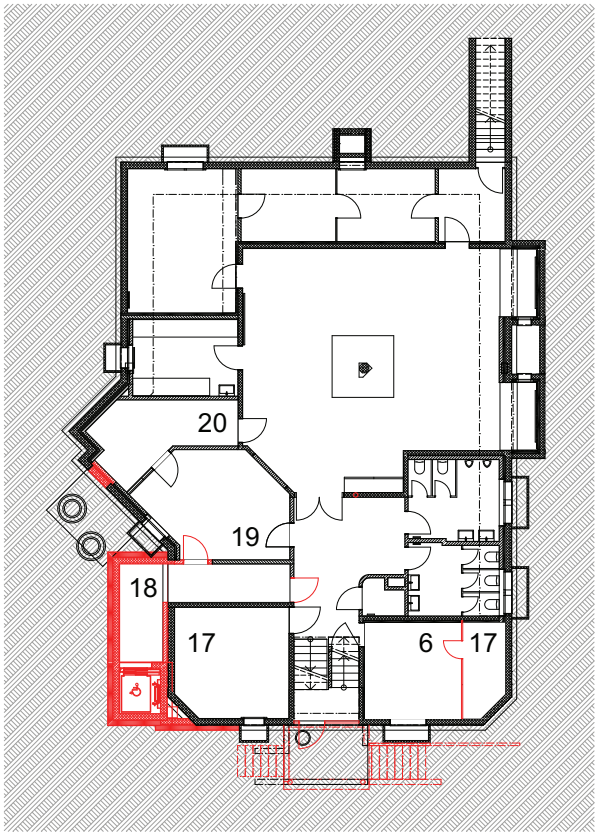


1	Pfarrsaal
2	Foyer Pfarrsaal
3	Stuhllager
4	Küche
5	Lager
6	WC Barrierefrei
7	Sitzungszimmer
8	Sakristei
9	Aussenfoyer
10	Kirchplatz

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

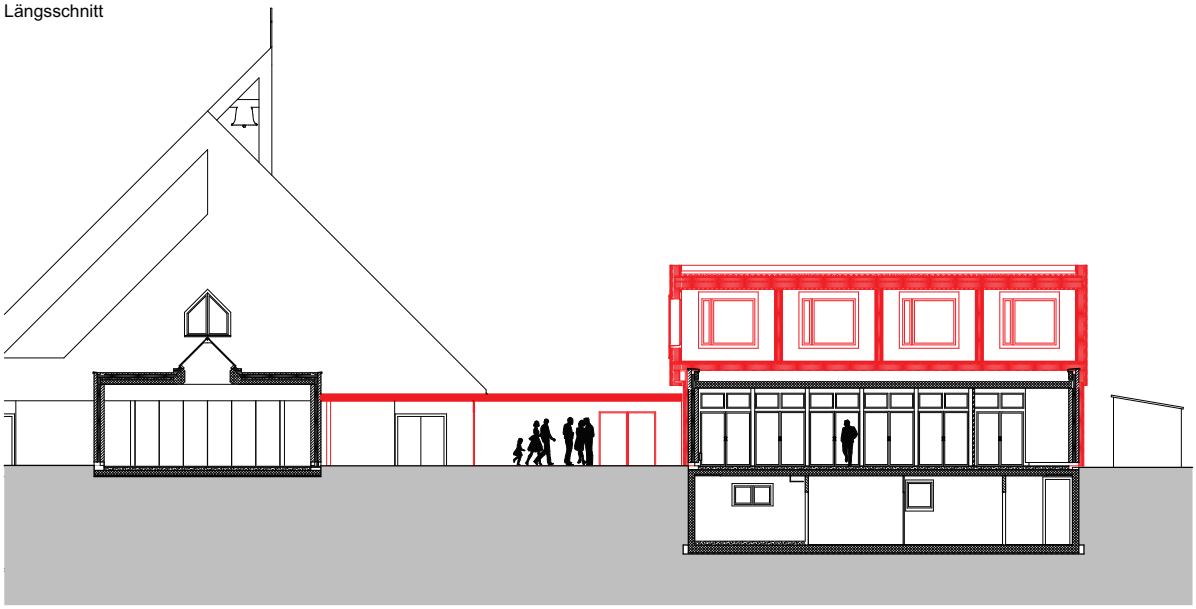


Grundriss Untergeschoss

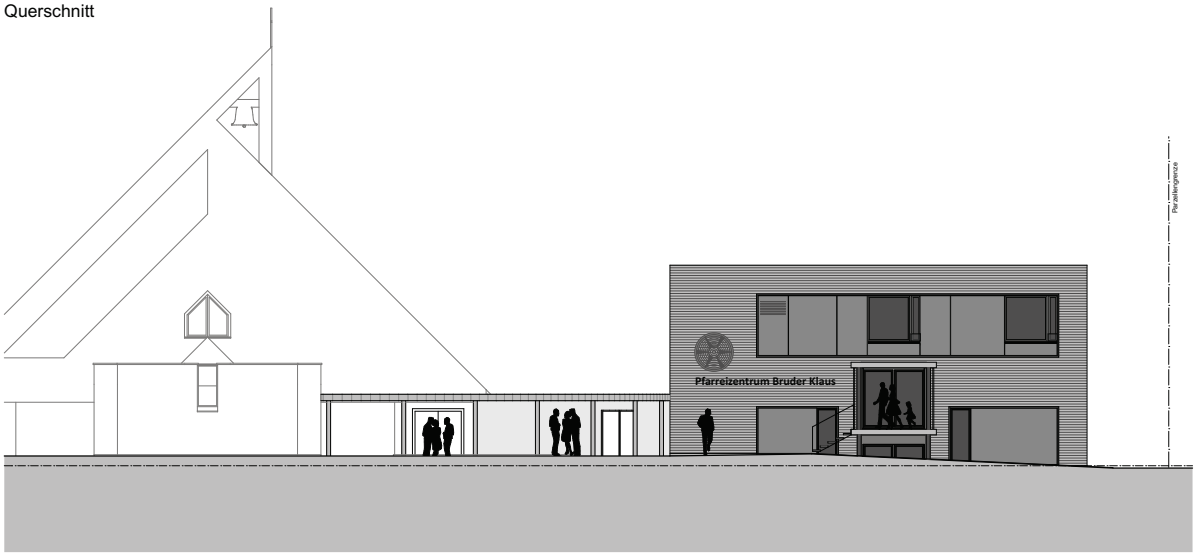
1-5	Büros Verwaltung
6	Büro Hauswart
9	WCs Mitarbeitende
10	Kaffeeküche
11	Kopierraum
12	Mehrzweckraum 1
13	Mehrzweckraum 2
14	WC Besucher
15	Eingangsbereich Verwaltung mit Schalter- / Wartebereich
16	Korridor mit Treppenhaus
17	Technik
18	Korridor mit Lift UG
19	Lager Tische/Stühle
20	Putzraum

Grundrisse

Längsschnitt



Querschnitt



Fassade Süd-Ost

Schnitte + Fassade

Fassade Süd-West

Fassade Nord-West

Fassade Nord-Ost

Fassaden

Bauprojekt
Die Berechnung der Baukosten erfolgt auf Grund von Erfahrungswerten aus Vorausmass und Marktpreisen, sowie einzelner Richtpreisofferten.
Die geschätzten Baukosten entsprechen dem Stand des Schweizer Baupreisindex, Basis April 2017, Region Zürich, Hochbau, und erhöhen respektive vermindern sich entsprechend dessen Veränderung während der Planungs- und Bauzeit.
Gemäss dem vorliegenden Kostenvoranschlag (± 10%) vom 24. September 2018 belaufen sich die Kosten auf CHF 4‘441‘000.00 (inkl. 7.7% MWST).

Teilprojekte (inkl. anteilige Honorare BKP1+2+4, BKP 5 Baunebenkosten, BKP 6 Reserve)	CHF
Aufstockung	2‘496’000
Bestand (Massnahmen durch Aufstockung)	549’000
Bestand Werkleitungen	48’000
Vordach	127’000
Aussenfoyer verglast	107‘000
Bestand Fassadensanierung EG	85‘000
Bestand Saaldecke	116‘000
Photovoltaikanlage	85‘000
Zwischentotal Hochbauten	**3‘613’000**
Umgebung (Kirchplatz, Innenhof + Zugänge)	579‘000
Umgebung (Anpassungen Bestand, Rampe)	249‘000
Zwischentotal Umgebung	**828‘000**
Total Hochbauten + Umgebung (inkl. Projektierungskredit)	**4‘441‘000**
Projektierungskredite bis Ende 2018	430‘000
Total Hochbauten + Umgebung (exkl. Projektierungskredit)	**4‘011‘000**

abzüglich voraussichtlicher Förderbeiträge (Annahmen)	
Förderbeitrag der Kantonalkirche	-160‘000
Förderbeitrag Photovoltaikanlage, Einmalvergütung Swissgrid	-13‘000
Förderbeitrag Energetische Fassadensanierung EG	-5‘000
Zwischentotal Förderbeiträge	**-178‘000**
Total Hochbauten + Umgebung (inkl. Förderbeiträge)	**4‘263‘000**

Finanzierung
Die Finanzierung der Investitionskosten erfolgt grösstenteils über einen Bankkredit. Das aufgenommene Fremdkapital ist in den Folgejahren zu amortisieren. Aus eigenen Mitteln können rund CHF 1‘300‘000 finanziert werden.

Kapital- und Personalfolgekosten
Mit diesem Bauprojekt muss die Kirchgemeinde Uster mit Folgekosten (Abschreibungen und Zinskosten) von rund CHF 172‘000 pro Jahr rechnen.

Es ist mit weiteren Folgekosten (Personalfolgekosten) von jährlich rund CHF 40‘000 zu rechnen.

Förderbeiträge (einmalig)
Es kann mit einem Förderbeitrag im Umfang von rund CHF 160‘000 von der Kath. Körperschaft des Kantons Zürich gerechnet werden. Mögliche weitere Förderbeiträge für Photovoltaik-anlage und energetische Fassadensanierung von ca. CHF 18‘000 kann gerechnet werden.

Terminplanung
Es ist geplant das Bauprojekt in folgenden Schritten auszuführen:

Zeitplan	
Eingabe Baubewilligungsgesuch	September 2018
Start Submissionsverfahren	Januar 2019
Baubeginn	Juli 2019
Abschluss Bauarbeiten und Abnahme/ Bezug und Inbetriebnahme	September 2020

Schlussbemerkung der Kirchenpflege
Mit der Aufstockung des Pfarreizentrum Bruder Klaus in Volketswil werden die Raum-bedürfnisse für einen zeitgemässen Betrieb erstellt.

Uster, 30. Oktober 2018