

Kirchgemeindeversammlung vom 01. Dezember 2024

Beleuchtender Bericht der Kirchenpflege

Traktandum 2:

Projektierungskredit für die Innen- und Dach- und Fassadensanierung der reformierten Kirche in Otelfingen (3. Etappe der Kirchensanierung)

Investitionskredit

Vorwort

Die reformierte Kirche in Otelfingen zählt zu den ältesten, bedeutendsten und prägendsten Bauwerken im Dorf. Als historisches Gebäude trägt sie wesentlich zum Dorfbild bei und erfüllt vielfältige Funktionen. Die Kirche dient nicht nur kirchlichen Feiern und Handlungen, sondern bietet auch für Menschen unterschiedlicher kultureller Hintergründe und Bedürfnisse ein breites kulturelles Angebot von großem Wert und Interesse, das es zu erhalten gilt.

In den Jahren 2017 und 2022 wurden die ersten beiden Phasen der Kirchensanierung (Turm und Geläut) umgesetzt. Mit der bevorstehenden 3. Etappe der Kirchensanierung, welche schwergewichtig die Innensanierung und zusätzlich die Fassade, Fenster und Dachinstandhaltung umfasst, sollen die Arbeiten abgeschlossen und unsere Kirche für die nächsten Jahrzehnte fit gemacht werden. Die Spuren der Zeit zeichnen sich in der Kirche Otelfingen ab und diverse dringende Arbeiten müssen nun ausgeführt werden. Zusätzlich zur Durchführung notwendiger Erneuerungsarbeiten bietet die Sanierung die Gelegenheit, den Innenraum einladender zu gestalten und den heutigen Bedürfnissen gerechter zu werden.

Ausgangslage

Die historische und denkmalgeschützte Kirche in Otelfingen ist ein sehr schöner und wichtiger Bauzeuge. Während das äussere Erscheinungsbild baulich und architektonisch einen guten Eindruck vermittelt, weist das Gebäudeinnere bauliche und gestalterische Mängel auf.

Viele Bauteile und Installationen sind am Ende der Lebensdauer und müssen in naher Zukunft saniert oder ersetzt werden. Da diese zeitlich und technisch voneinander abhängig sind macht es Sinn, diese in einem Gesamtprojekt zusammenzufassen. Im Weiteren ist es aufgrund der grossen baulichen Massnahmen naheliegend und nötig, dass die Sanierung nicht nur von einer technischen, sondern auch von einer konzeptionellen, gestalterischen und denkmalpflegerischen Seite betrachtet wird. Auf diese Weise können die Sanierungsarbeiten nachhaltig und werterhaltend umgesetzt werden und entsprechen unseren zukünftigen Bedürfnissen.

Ziele und Maßnahmen der Innensanierung

Die anstehende Innensanierung hat folgende Ziele und umfasst die folgenden Arbeiten:

Ziele:

- Sicherstellung der zukünftigen Nutzbarkeit der Kirche als Ort der Gottesdienste, der Verkündigung, des Gesangs und der Konzerte
- Gestaltung eines einladenden, freundlichen und funktionierenden Kirchenraums
- Kirche als offener Ort der Stille und Zuflucht für Menschen in unterschiedlichsten Lebenslagen und für persönliche spirituelle Bedürfnisse

Umfang der Sanierung:

- Behebung der bautechnischen Mängel: Elektroinstallationen, Malerarbeiten, Feuchteschutz, Beleuchtung innen und aussen, Baudämmung, Akustikanlage, Bodenbeläge, Reinigung Dach, Dachwasserleitungen, Parkplatzbelag ausbessern, automatische Belüftung via Fenster.
- Behebung baurechtlicher Mängel: Feuerpolizei, Abklärungen Notwendigkeit einer behindertengerechten WC-Anlage.
- Überprüfung der bestehende Elektroheizung inkl. Steuerung unter Berücksichtigung des ökologischen und ressourcenschonenden Gedankens (inkl. einem Variantenvergleich)

Chronik der Renovationen der Kirche seit Mitte 20. Jahrhundert

1947/48 - Innenrenovation:

- Fenster (teilweise) / Kirchenbänke / Elektro-Heizung / Holzausstattungen, Zimmerabgrenzung, Treppenaufgang / Klinkerböden / Kirchnerweiterung für WC-Anlage

1957/58 - Aussenrenovation:

- Eingangsvorhalle neu erstellt / Chorfenster / Umgebung (inkl. neuer Aufgänge und Mauern) / Glockenstuhl neu, Elektrisches Geläut, neues 5-stimmiges Geläut / Zifferblätter / Erneuerung der Fassade des Turms

1968/70 - Brand im Innenraum: (Überhitzung Tastenheizung)

- Starke Beschädigung der nördlichen Empore und des Dachstocks / Komplette Erneuerung des Innenraums / Fenster, Empore, Aufgang neu / Installation der neuen Orgel (mittig Empore)

1987: - Technik:

- Einbau der neuen Lautsprecheranlage

1997 - Aussensanierung:

- Erneuerung der Fassade / Steuerung des Glockengeläuts / Zifferblatt und Zeiger / Rampe vom Parkplatz / Neuer Vorplatz Nordseite

1998: - Steuerung Heizung:

- Installation des neuen Elektrotableaus mit Heizsteuerung (Steuerung ersetzt 2002)

2000: - Aufwertung Chor:

- Aufwertung des Chorbereichs mit neuem Plattenboden und Bodenheizung

2013: - Diverse technische Arbeiten:

- Kleinere Arbeiten an der Glockenantriebstechnik / Asbestsanierung / Erhöhung der Brandsicherheit / Erneuerung der Hauptverteilung

2017 - 1. Teil der Turmsanierung:

- Neue Dacheindeckung, Spenglerarbeiten / Malerarbeiten

2022: 2. Teil Umrüstung, Revision Geläut und Uhrwerk:

- Revision des Uhrwerks und Re-Mechanisierung mit Pendel / Ersatz der 5 Glockenklöppel inkl. Aufhängung / Anpassung der Zugseile / Neueste Version des Läutcomputers / Umrüstung des Signals von Funk auf Internetansteuerung

Aktueller baulicher Zustand der Kirche

Im Jahr 2015, revidiert 2023, wurde der gesamte Liegenschaftenbestand der Kirchgemeinde durch die Firma Basler & Hofmann im Auftrag der reformierten Kirche des Kantons Zürich in einem Bewertungsprogramm (Stratus) aufgenommen. Bei diesem Bewertungssystem wurde der aktuelle Zustand einzelner Gebäude sowie deren Gebäudeteile analysiert und bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass die denkmalgeschützte Kirche sich in einem mittleren baulichen Zustand befindet und bei einzelnen Bauteilen Instandsetzungsbedarf besteht. Dies ist aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich. Wertungen von 0.7 und tiefer (bei einem Maximalwert von 1.0) zeigen Instandsetzungsbedarf in den nächsten Jahren an.

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Viktor Senn (B&H)

Aufnahmedatum: 30.01.23

Mutation durch:

Mutationsdatum: -

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Bruchsteinmauerwerk, Mauerwerk				2023	0.75	22
übriger Rohbau	Gebälk Dachstock, Stahlglockenstuhl und Glocken (nie gekehrt). BJ 1957.				2023	0.75	9
Steildach	Biberschwanz Ziegel, Spenglerarbeiten				2023	0.70	10
Flachdach					2023	0.00	0
Fassade	Verputz und gestrichen, Glockenturm; Spengler Blech 2016, Faserzementschindeln Turm				2023	0.80	10
Fenster	DV-Metallrahmenfenster BJ 1969				2023	0.65	12
Elektro	HV, UV BJ 2013 teilweise revidiert. ca. BJ 2011 Verteiler ersetzt, FL/ LED Beleuchtung, Glockensteuerung				2023	0.90	5
Wärmeerzeugung	elektrische Bank- und Simsheizung. BJ ca. 1947				2023	0.70	3
Wärmeverteilung					2023	0.00	0
Zentrale Lufttechn. Anlagen					2023	0.00	0
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen					2023	0.00	0
Sanitär	WC, Leitungsnetz				2023	0.75	1
Innenausbau Substanz	Keramikplatten, Steinboden, Holztüre, Holzgeländer, Einbauschränke und Wände			+	2023	0.75	9
Innenausbau Oberflächen	Teppich, Kork, Parkett, Holzbänke, Holzwandtapeten, Gips- und Malerarbeiten				2023	0.70	5
Kücheneinrichtung					2023	0.00	0
Disponibel langlebig	Orgel BJ 1969, revidiert 2004		+	-	2023	0.60	10
Disponibel mittel	Zifferblatt, Uhrwerk BJ 1914				2023	0.85	2
Disponibel kurzlebig	Lautsprecheranlage BJ 2004, Heizungssteuerung BJ 2002				2023	0.75	2
Total							100

Bisherige Maßnahmen ersten und zweiten Etappe

1. Etappe: Turm- und Zifferblattsanierung (2017)

- Diese erste Sanierungsetappe umfasste die vollständige Instandsetzung des Kirchturms und der Zifferblätter, um die Funktionalität und ästhetische Erscheinung wiederherzustellen.

2. Etappe: Revision des Uhrwerks und Geläuts (2022)

- In der zweiten Sanierungsetappe wurden technische Verbesserungen, wie die Signal-Umrüstung von Funk auf Internet vorgenommen, Ersatz des Läutcomputers, Revision des Uhrwerks und des Geläuts, Vorkehrungen für die Unterbrechung des Stundenschlages, Ersatz der Glockenklöppel. Diese Massnahmen stellen das einwandfreie Funktionieren der Uhr und des Geläuts sicher.
- Zusätzlich wurden verlangte Elektrische Absicherungen getätigt, welche die Systeme vor Überspannung usw. schützen
- Im Sockelbereich sind zwei sichtbare Verputzschäden repariert und Stolperfallen im Außenbereich beseitigt worden, Gehweg Nors saniert, um die Sicherheit und das äussere Erscheinungsbild der Kirche zu gewährleisten.

Beurteilung der für die 3. Etappe der Sanierung notwendigen Massnahmen

Die Kirchenpflege hat sich intensiv mit den noch ausstehenden Renovierungsmassnahmen auseinandergesetzt, um die langfristige Nutzung und Funktionsfähigkeit der Kirche zu sichern.

Im Jahr 2020 wurden zwei Architekten mit der Erstellung von einem Kurzbericht beauftragt, welche über grosse Erfahrung mit Sanierungen historischer Gebäude wie Kirchen usw. verfügen. Sie bekamen den Auftrag einen Kurzbericht inklusive eines Grobkostenrahmens zu erstellen, mit nötigen Massnahmen, damit die Liegenschaft für die nächsten Jahre gut gerüstet ist. Dies mit dem Ziel die Ergebnisse aus der Datenerhebung der Firma Basler & Hofmann, unseren eigenen Einschätzungen und denen der Architekten gegenüberzustellen und vergleichen zu können. Auf Basis der damit gewonnenen Erkenntnisse können die richtigen und nötigen Schritte in Kenntnis des ungefähren Kostenrahmens abgeleitet werden.

Die Datenerhebung

- Die Stratus-Datenerhebung umfasst eine detaillierte Bestandsaufnahme aller Gebäudeteile und Ausstattungen inkl. einer Wertung (s. oben Baulicher Zustand)

Gemäss der Datenerhebung sind die Bauteile. Dacheindeckung, Spenglerarbeiten, Metallfenster, elektrische Wärmeerzeugung und Abgabe, WC-Leitungen, Böden und Einbauschränke, Holzbänke, Holzverkleidungen, Revision der Orgel und Lautsprecheranlage, Malerarbeiten zu prüfen und zu erneuern.

Eigene Einschätzung

- Die Kirchenpflege hat eigene Einschätzungen zur Dringlichkeit und Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahmen vorgenommen in Anbetracht auf einen Zeithorizont von 20 Jahren. Die Betrachtung hat auch die zukünftige Nutzung miteinbezogen.

Unsere Einschätzung deckt sich in etwa mit der Datenerhebung, jedoch wurden diverse Fragen, Wünsche und Priorisierungen angebracht wie: Äussere Kirchen-Beleuchtung, Kronleuchter, neuer Wandspruch, ist die Kanzel noch zeitgerecht, braucht es diese, ist ein behindertengerechtes WC in der Kirche nötig oder reicht das vorhandene Angebot im Kirchengemeindehaus, Holzverkleidung Brusttäfer, automatische Belüftung (Kippfenster), Variantenvergleich Heizungen, Aufhängung Holzdecke prüfen usw.

Vergleich der Einschätzungen

- Die Ergebnisse des Architektenberichts wurden mit den eigenen Einschätzungen und der Datenerhebung verglichen, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu schaffen. Aus diesem Vergleich sind die geplanten Massnahmen abgeleitet worden.
- Aufgrund der ersten Beurteilung der Architekten verzichtete die Kirchenpflege auf die Weiterverfolgung einer umfassenderen Sanierungsvariante mit Ersatz der Kirchenbänke

durch eine flexible Bestuhlung. Diese wäre sowohl aus Sicht des kirchlichen Lebens als auch im Hinblick auf andere Veranstaltungen im Kirchenraum wünschbar. Die Kosten dafür sind leider wegen der in den Bankreihen eingebauten Heizung, die bei einer anderen Bestuhlung in ganz anderer Form zu ersetzen wäre, exorbitant. Eine solche Lösung käme fast doppelt so teuer und wäre durch unsere Kirchgemeinde nicht zu finanzieren.

Konkret geplante Maßnahmen (3. Etappe)

Aussenbereich Fassade, Fenster und Dach:

- Das Dach ist mit Biberschwanzziegeln eingedeckt und hat viele Stellen, welche mit Moos überwachsen sind. Das Moos muss entfernt werden, damit die Dacheindeckung kontrolliert und beurteilt werden kann. Die Dachrinnen und die Abläufe müssen überprüft und gereinigt werden. Im Innern ist der Schindelschirm und der Dachstuhl in einem guten Zustand. Weitere Massnahmen sind: Fassadenputz auf Hohlstellen prüfen, Malerarbeiten Fassade inkl. Untersicht, Spenglerarbeiten und Anschlüsse, Fenstergewände reinigen und retuschieren wo nötig, Fugen zu Fenster kontrollieren und erneuern, Fenster prüfen und teilweise automatisieren, Parkplatz Belag ausbessern, Treppenaufgänge prüfen, Beleuchtungsvariante prüfen.

Innenbereich und Ausstattung:

- Demontage von beweglichen Ausstattungsgegenständen, Schutzmassnahmen der Oberflächen und Orgel, Reinigung oder Streichen der Wände, Wandspruch neu definieren, Holzdecke kontrollieren und reinigen, Wandtäfer auffrischen oder erneuern, Abklärung Erhaltungspflicht Kanzel, Emporen Brüstung reinigen und Auffrischen, Emporen Boden schleifen, Heizungsvariantenvergleich erstellen und Zustand der Bankheizung abklären, eventuell erneuern, neue Zuleitung, Plattenfugen im Schiff reinigen, Muschelkalkplatten im Chor partiell reparieren, Zerkratzte Bänke demontieren abschleifen und neu behandeln, neue Kissen, technische Erneuerung mit einer Hauptverteilung mit zentralem PC, Bedienungsgerät mit Touchpanel oder I-Pad, Fernzugriff für Störungsbehebungen oder Einstellungen, automatische Steuerung für Heizung, Beleuchtung, Fensterbelüftung, Lautsprecheranlage, Beamer, Läutautomatik der Turmuhr usw., vorhandene Aufputzleitungen Unterputz verlegen, Beleuchtung erneuern und allenfalls mit Deckenbeleuchtung ergänzen (Kronleuchter), Brandschutzmassnahmen abklären und allenfalls ergänzen (Fluchtwege, Notleuchten usw.) Fenster prüfen und allenfalls vorhandene Folie entfernen, eventuell bei Chorfenster Glas wechseln, WC-Anlage erneuern und prüfen wegen behindertengerechten Bauen, Orgelrevision, Schliessung prüfen und eventuell automatisieren.

Ungefähr zu erwartender Kostenrahmen der 3. Etappe

Die Architekten gehen für die Massnahmen der 3. Etappe von einem **Kostenrahmen von rund 1.3 Mio. CHF** aus. Eine genauere Eingrenzung ist erst nach Beantwortung der noch offenen Fragen mittels des Projektierungskredits möglich.

Vorgehen:

Die vorgesehenen Massnahmen sind nun definiert und bekannt. Damit das Projekt weiterentwickelt werden kann, ist ein Planungskredit notwendig. Mit diesem Planungskredit wird ein Architekt beauftragt, welcher die vorgesehenen Massnahmen überprüft und weiter verfeinert in Zusammenarbeit mit Fachplanern, der Denkmalpflege und der Feuerpolizei. Dies ist zwingend nötig, damit die Erkenntnisse und Berichte vorliegen für die definitive Entscheidung, welche dann auch umsetzbar sind. Das Ergebnis umfasst somit die Planung, Schaffung der Entscheidungsgrundlagen, Beleuchtung der Varianten und zum Schluss die Projektkostenermittlung.

Damit bereits die Vorbereitungsarbeiten und Entscheidung breit abgestützt werden kann, wird nach Freigabe des Planungskredit eine Baukommission gegründet, welche aus unterschiedlichen Personen der Kirchengemeinde besteht.

Möglicher Zeithorizont:

Arbeitsschritte	Zeitraum
Bewilligung Projektierungskredit	Dezember 2024
Beauftragung Architekt	Januar 2025
Bildung Baukommission	Januar 2025
Abschluss Planungsarbeiten	Juli 2025
Projektkreditantrag KGV	Dezember 2025
Start Sanierung	Frühling 2026

Der zeitliche Ablauf muss nach Freigabe noch detailliert geplant werden und kann vom oben aufgeführten Zeitplan abweichen. Bei der Baufreigabe ist z.B. eine Baubewilligung nötige, welche auch die Zusage der Denkmalpflege beinhaltet und Einsprachen gegen das Projekt sind auch nicht auszuschliessen. Aus diesen Gründen kann es zu Abweichungen kommen

Kosten:

Zusammenstellung Projektierungskredit	
Gebäudeaufnahme durch Geometer	12'000.00
Honorar Architekt	20'500.00
Beratung Gebäudeautomation / Elektroingenieur	5'000.00
HLS-Planer	6'000.00
Verputz- und Farbuntersuchung	3'000.00
Hebebühne	2'000.00
Nebenkosten Architekt & Spezialisten (Kopie, Fotos, etc.)	2'000.00
Annahme Unvorhergesehenes / Reserve	4'500.00
Total exkl. MwSt.	55'000.00
Total Kosten Projektierung inkl. MwSt.	60'000.00

Offerten und Vergabeverfahren:

Es wurde eine Richtofferte vom Architekten Castor Huser Architekten AG, aus Baden eingeholt. Die Firma hat die vorgesehenen Leistungen mittels einer Grobkostenschätzung ermittelt, welche als Basis für die obenstehend zusammengestellte Honorarermittlung verwendet wurde. Die Vergabe für den Planungskredit erfolgt im freihändigen Verfahren.

Antrag:

Die Kirchenpflege beantragt der Kirchgemeindeversammlung zu beschliessen:

://: Der Projektierungskredit von CHF 60'000.- zur vertieften Prüfung der vorgesehenen Massnahmen zur Innensanierung der Kirche, Überprüfung des Daches, der Fassade und der Fenster und der Erarbeitung der Grundlagen für ein bewilligungsfähiges Sanierungsprojekt wird zulasten der Investitionsrechnung 2025 genehmigt.

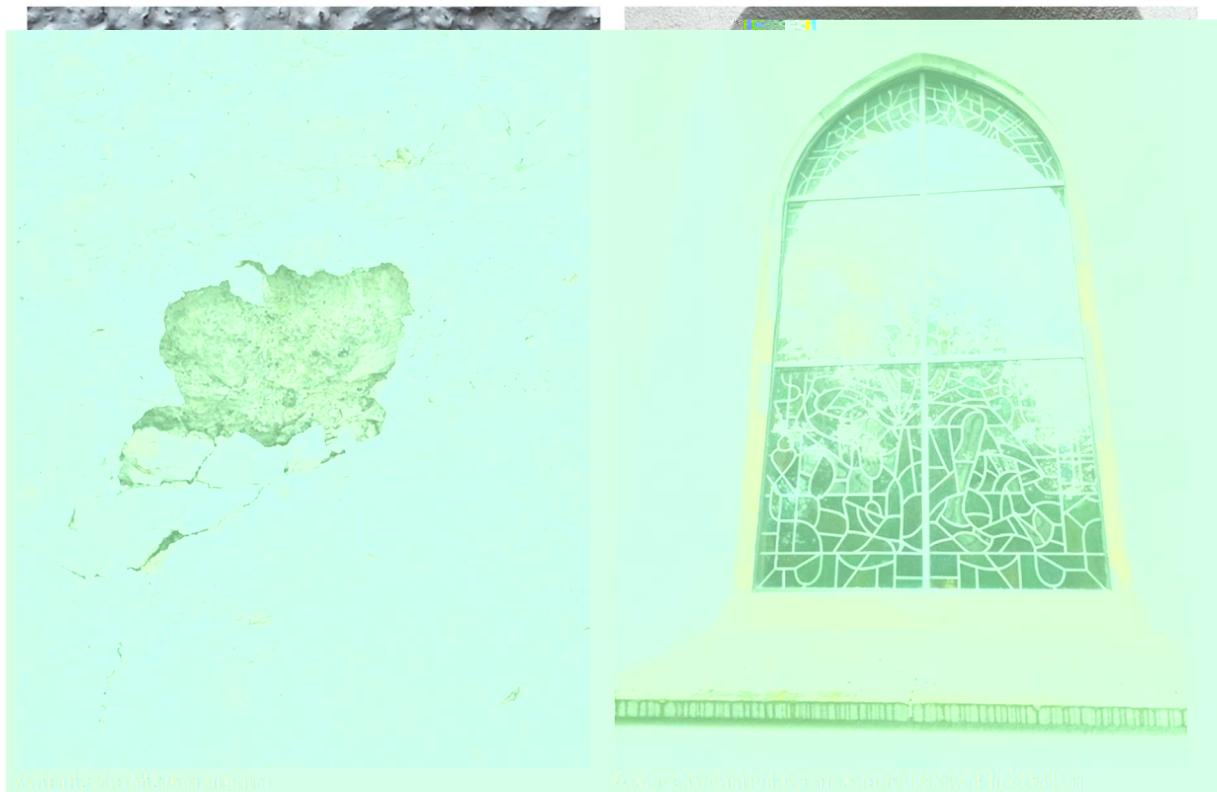
Otelfingen, 29.09.2024

Reformierte Kirchenpflege Otelfingen – Boppelsen - Hüttikon

Der Präsident
Werner Kübler

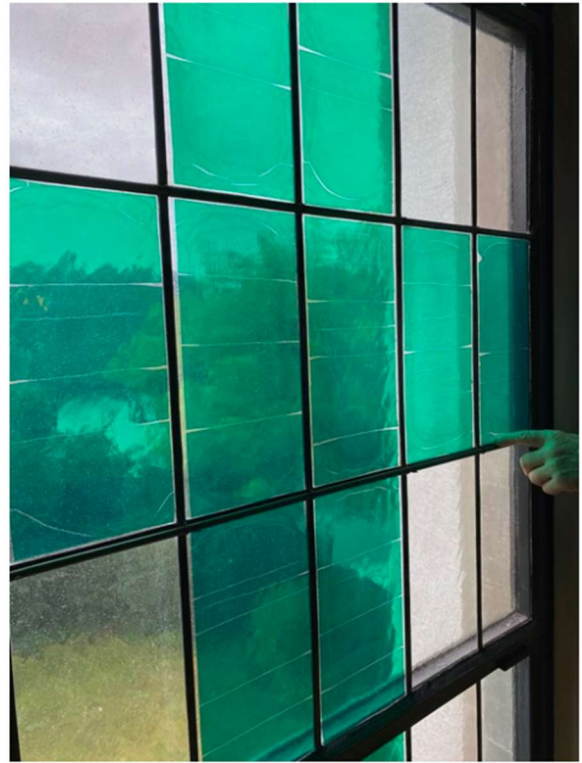
Der Aktuar
Alain Lanz

Impressionen:

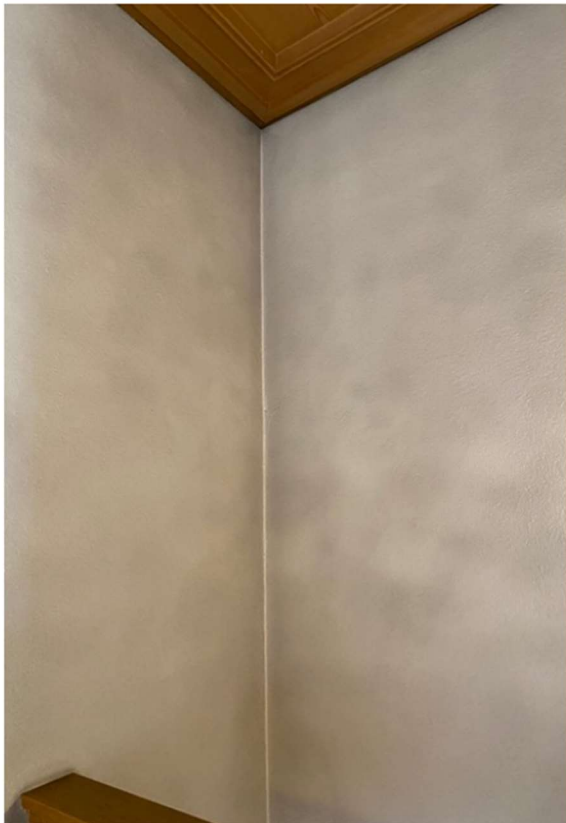




Vermooste Bieberschwanzziegel



Defekte Folien auf Fenstern



Starke Verschmutzung in Raumecke



Verschmutzung an Aussenwand



Abgenutzte und zerkratzte Kirchenbänke

