

Strategische Planung Kirchenareal Turgi

Vorinformation zur KGV vom 23.11.2021:

Kurzerläuterung Lösungsvarianten

Zielformulierung

Nutzungsbedürfnisse und Neubaukosten (gem. Abschätzung externer Kostenplaner)

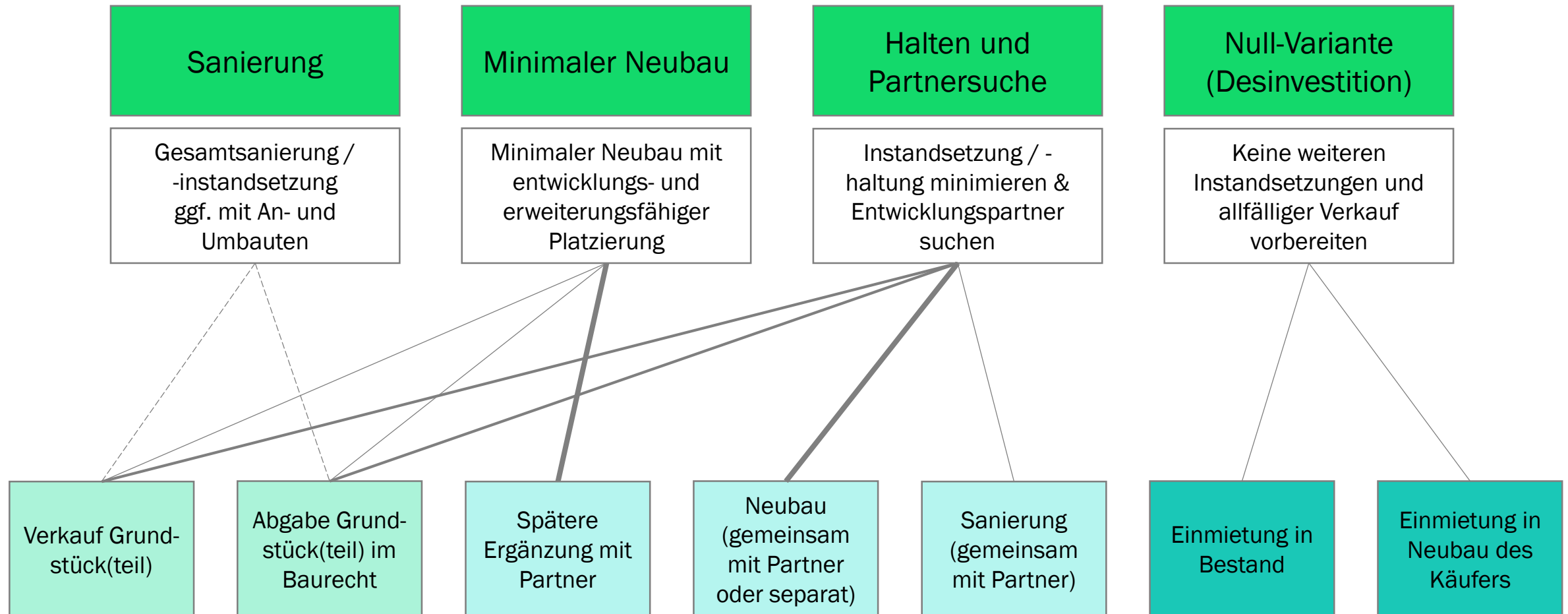
	Bestand optimiert	Minimal ¹⁾	Erweitert
Kirchenraum (bestehend heute 182 m2)	120 m2	120 m2	120
Empore / Orgel	46 m2	---	46
Vorbereitung Gottesdiensts	12 m2	12 m2	12
Saal	80 m2	---	80
Küche	12 m2	---	24
Eingang / Foyer / Garderobe	30 m2	30 m2	60
WC-Anlagen	24 m2	15 m2	24
Lager (Gottesdienste, Hauswart, Umgebung)	30 m2	10 m2	30
Treppe / Lift	24 m2	---	24
Gebäudetechnik	36 m2	20 m2	36
Sep. Kinderbetreuung / Dispo	---	---	24
Lager (andere Kirchen, Vereine, Stühle/Tische)	---	---	30
Total m2	414 m2	207 m2	498 m2
Total m3	2'750 m3	1'150 m3	3'100 m3
Total CHF	4'200'000 CHF	2'500'000 CHF	4'600'000 CHF

1) Entspricht dem Raumprogramm der nach nachfolgend beschriebenen Variante «Minimaler Neubau»



Lösungsvarianten

Kurzbeschreibung und Entwicklungsmöglichkeiten



Lösungsvarianten

Bewertung «Sanierung»

Beschreibung

- Gesamtsanierung/-instandsetzung
- Ggf. mit Um-/Anbauten (Kirchenraum verkleinern, WC-Anlagen ins EG verlegen, Foyer vergrössern)

Mögliche Entwicklungen

- Abgabe Grundstück(teil) im Baurecht
- Verkauf Grundstück(teil)



Kriterium	Bewertung
Investitionskosten (ca. in CHF Tsd. und gemäss Abschätzung externer Kostenplaner)	– Jetzt: Planung u. Bau 3'000 – 3'500 (Teilsanierung aus baulicher Sicht kaum umsetzbar und nicht sinnvoll) – Später: Ordentlicher Unterhalt (kleiner als heute)
Finanzierungskosten (ca. in CHF Tsd.)	– Jetzt: 60 – 90 / Jahr
Ausschöpfung Grundstückspotential	– Monetär: <i>Einmaliger Verkaufserlös oder Baurechtszins</i> – Ausnutzung: <i>Bedingt Steuerbar</i>
Erfüllung Nutzungsbedürfnisse	– Im Rahmen des Bestand (Nutzen-Kosten-Verhältnis)
Bewilligungssicherheit	– Relativ hoch
Realisierungssicherheit	– Kirchgemeinde: Akzeptanz ungewiss (Verschuldung) – Baulich: Relativ gut
Terminsicherheit (Schätzungen)	– Planung u. Bau: 2 – 3 Jahre
Fazit	– Investitions- und Finanzierungskosten übersteigen die aktuellen Möglichkeiten – Monetärer Ausschöpfung Grundstückspotential erst später möglich ➤ Nicht weiterverfolgen (evtl. als Entwicklung aus «Halten + Partnersuche»)

Lösungsvarianten

Bewertung «Minimaler Neubau»

Beschreibung

- Minimaler Neubau (Erfüllung der minimalen Nutzungsbedürfnisse) mit entwicklungs- und erweiterungsfähiger Platzierung



Mögliche Entwicklungen

- Abgabe Grundstück(teil) im Baurecht
- Verkauf Grundstück(teil)
- Spätere Ergänzung mit Partner

Kriterium	Bewertung
Investitionskosten (ca. in CHF Tsd. Und gemäss Abschätzung externer Kostenplaner) ¹⁾ anteilmässig	– Jetzt: Planung u. Bau 2'500 – Später ¹⁾ : 1'000 (für Erweiterung)
Finanzierungskosten (ca. in CHF Tsd.) ¹⁾ anteilmässig	– Jetzt: 50 / Jahr – Später ¹⁾ : 35 / Jahr (für Erweiterung)
Ausschöpfung Grundstückspotential	– Monetär: Einmaliger Verkaufserlös oder Baurechtszins – Ausnutzung: Bedingt steuerbar (Neubau steht bereits)
Erfüllung Nutzungsbedürfnisse	– Von Entwicklung abhängig
Bewilligungssicherheit	– Relativ hoch
Realisierungssicherheit	– Kirchgemeinde: Akzeptanz ungewiss (Kosten-Nutzen) – Baulich: Relativ gut
Terminsicherheit (Schätzungen)	– Planung u. Bau: 3 – 5 Jahre
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> – Investitions- u. Finanzierungskosten knapp finanzierbar – Endausbau übersteigt finanzielle Möglichkeiten – Monetärer Ausschöpfung Grundstückspotential erst später möglich – Grosse Abhängigkeiten zu möglichen Entwicklungen ➤ Minimalen Neubau als «Plan B» präzisieren

Lösungsvarianten

Bewertung «Halten + Partnersuche»

Beschreibung

- Instandhaltungen/-setzungen minimieren (Ausfallrisiko!)
- Entwicklungspartner suchen (innert Jahresfrist)

Mögliche Entwicklungen

- Neubau (gemeinsam oder Separat)
- Abgabe Grundstück(teil) im Baurecht
- Verkauf Grundstück(teil)
- *Sanierung gemeinsam mit Partner*



Kriterium	Bewertung
Investitionskosten (ca. in CHF Tsd. und gemäss Abschätzung Kostenplaner) ¹⁾ anteilmässig	– Jetzt: 160 – 320 (Flachdachsanierung 10 – 20; Elektroinstallationen 50 – 150; Externe Unterstützung 100 – 150) – Später ¹⁾ : Vorstudien, ggf. Wettbewerb 30 – 50; Planung u. Bau 2'500 – 3'000 (projektabhängig)
Finanzierungskosten (ca. in CHF Tsd.) ¹⁾ anteilmässig	– Jetzt: Keine – Später ¹⁾ : 50 – 60 / Jahr (projektabhängig)
Ausschöpfung Grundstückspotential	– Monetär: Einmaliger Verkaufserlös oder Baurechtszins – Ausnutzung: Steuerbar (mit Partner abgestimmt)
Erfüllung Nutzungsbedürfnisse	– Steuerbar (mit Partner abgestimmt)
Bewilligungssicherheit	– Steuerbar (vom Projekt abhängig)
Realisierungssicherheit	– Kirchgemeinde: Akzeptanz möglich – Baulich: Steuerbar (vom Projekt abhängig)
Terminsicherheit (Schätzungen)	– Partnersuche: Max. 1 Jahr – Planung u. Bau: 3 – 5 Jahre
Fazit	– Investitions- und Finanzierungskosten je nach Projektumfang möglich («Exklusivanteil» möglichst klein) – Projektrisiken und Akzeptanz steuerbar ➤ Weiterverfolgen u. min. Neubau («Plan B») präzisieren

Lösungsvarianten

Bewertung «Null-Variante (Desinvestition)»

Beschreibung

- Keine weiteren Instandhaltungen/-setzungen (Ausfallrisiko!)
- Einen allfälligen Verkauf vorbereiten

Mögliche Entwicklungen

- Einmietung in Bestand
- Einmietung in Neubau des Käufers
- Weitere Entwicklungen nur bedingt in eigener Hand



Kriterium	Bewertung
Investitionskosten (ca. in CHF Tsd. und gemäss Abschätzung Kostenplaner)	– Jetzt: 50 – 100 (Käufersuche, Vertrag, Kommunikation) – Später: Mietkosten (noch unbekannt)
Finanzierungskosten (ca. in CHF Tsd.)	– Jetzt: Keine – Später: Keine (KG ist Mieter)
Ausschöpfung Grundstückspotential	– Monetär: Einmaliger Verkaufserlös – Ausnutzung: Nicht in eigener Hand
Erfüllung Nutzungsbedürfnisse	– Starke Abhängigkeit vom Mietvertrag resp. Käuferprojekt
Bewilligungssicherheit	– Vom Käuferprojekt abhängig
Realisierungssicherheit	– Kirchgemeinde: Akzeptanz sehr unsicher («Tafelsilber») – Baulich: Vom Käuferprojekt abhängig
Terminsicherheit (Schätzungen)	– Verkauf: 1 – 3 Jahre – Planung u. Bau: 1 – 3 Jahre
Fazit	– Geringe Investitionskosten (keine Finanzierungskosten) – Starke Abhängigkeit von Käuferschaft – Vermutlich geringe Akzeptanz bei KG > Nicht weiterverfolgen (evtl. als Entwicklung aus «Halten + Partnersuche)