

# Sanierung Schloss - Verpflichtungskredit

## 1. Ausgangslage

Die Dienstwohnung im Schloss erstreckt sich aktuell über zwei Stockwerke und umfasst sieben Zimmer (ohne Küche). Fläche und Volumen sind gross. Dies wirkt sich einerseits auf die Heiz- und Nebenkosten für diese Wohnung sowie auch auf die Höhe der Miete aus. Zudem ist es Tatsache, dass Pfarrpersonen weniger Bedarf an einer grossen Wohnung haben. Diese Überlegungen haben dazu geführt, dass der Kirchgemeinderat eine Abtrennung des Dachgeschosses von der Dienstwohnung geprüft hat. Dazugekommen sind weitere Bedürfnisse, um die Substanz des Gebäudes zu erhalten und eine zeitgemässe Nutzung zu ermöglichen

## 2. Dienstwohnung

Jede Kirchgemeinde ist verpflichtet, eine Dienstwohnung zur Verfügung zu stellen. Die Pfarrpersonen haben seit ein paar Jahren die Möglichkeit, sich von der Dienstwohnungspflicht befreien zu lassen. Diese Möglichkeit wird immer häufiger in Anspruch genommen. So haben auch aktuell die Pfarrpersonen, die zuletzt angestellt worden sind, sich von der Dienstwohnungspflicht befreien lassen. Die Wohnung ist im Moment befristet bis Ende September 2026 an Dritte vermietet.

Die Fläche und Zimmer der Dienstwohnung sollen reduziert werden, indem der Zugang vom 2. OG zum Dachgeschoss aufgehoben und die Decke wieder eingebaut werden. Das heutige Pfarrbüro im 2. OG wird zur Wohnung dazugeschlagen. Es entsteht eine 6-Zimmerwohnung. Badezimmer und WC sind in die Jahre gekommen und sollen ersetzt werden. Die Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr den heutigen Vorgaben (teilweise Aufputz) und müssen auch ersetzt werden. Zudem sollen die denkmalgeschützten Holzverkleidungen, Türen etc. neu gestrichen werden.

## 3. Dachgeschoss

Aus den freiwerdenden zwei Zimmern soll eine einfache Wohnung (auch nutzbar als Praxisräume) erstellt werden. Es ist vorgesehen, die zwei Dachzimmer minimal zu sanieren, WC und Dusche zu ersetzen und eine Kochnische einzubauen. Es besteht eine grosse Nachfrage nach Wohnraum in der Region und die Wohnung soll an Dritte vermietet werden. Die bestehende vermietete 2 ½-Zimmerwohnung mit Blick auf die Jungfrau ist beim letzten Wohnungswechsel bereits leicht saniert worden.

Alternativ ist eine Variante zur Erweiterung der bestehenden 2 ½-Zimmerwohnung in eine 5 ½-Zimmerwohnung und Nutzung der grossen Estrichflächen als Wohnraum geprüft worden. Die Investitionskosten für diese Erweiterung hätten rund CHF 430'000.00 betragen, dies auch wegen Auflagen der Denkmalpflege. Diese Investitionskosten hätten mit einer höheren Miete der neuen 5 ½-Zimmerwohnung nicht gedeckt werden können. Dies insbesondere auch, da die Raumaufteilung nicht optimal gelöst werden konnte, da es sich zu einem grossen Teil um bestehende Räume handelt. Deshalb wurde diese Variante nicht mehr weiterverfolgt.

#### 4. Treppenhaus

Das Treppenhaus wirkt abgenutzt und muss aufgefrischt werden. Es ist vorgesehen, den Teppich zu entfernen, die Treppenstufen aufzufrischen und rutschhemmende Teile pro Treppenstufe einzubauen. Zudem soll das Treppenhaus einen neuen Anstrich erhalten und die Türen sollen aufgefrischt werden. Auch hier sollen die alten Elektroinstallationen ersetzt werden.

#### 5. Denkmalpflege

Das Schloss ist ein denkmalgeschütztes Gebäude. Sämtliche Sanierungsarbeiten müssen mit der Denkmalpflege abgesprochen und allenfalls eine Baubewilligung eingeholt werden. Das beauftragte Architekturbüro ist in Kontakt mit der Denkmalpflege. Es haben mehrere Begehungen und Besprechungen stattgefunden. Das Architekturbüro hat bei der Denkmalpflege eine Anfrage eingereicht für die Sanierungsarbeiten. Die Antwort ist noch ausstehend.

#### 6. Zeitplan

Die Sanierung ist ab Herbst 2026 geplant und wird rund drei Monate dauern. Danach werden die Dienstwohnung und die neue Dachwohnung an Dritte vermietet.

#### 7. Vergabe von Aufträgen

Die Vergabe der Aufträge erfolgt nach dem öffentlichen Beschaffungsrecht, welchem die Kirchgemeinden unterstehen. Wenn möglich, werden ortsansässige oder regionale Betriebe berücksichtigt.

#### 8. Finanzen/Folgekosten

##### Investitionskosten

Gemäss Kostenvoranschlag (+/- 10%) ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

|               |            |                   |
|---------------|------------|-------------------|
| Treppenhaus   | CHF        | 62'700.00         |
| Wohnung 2. OG | CHF        | 161'700.00        |
| Wohnung 3. OG | CHF        | 158'950.00        |
| <b>Total</b>  | <b>CHF</b> | <b>383'350.00</b> |

Der Kirchgemeinderat erachtet es als sinnvoll, die Sanierung der drei Bereiche gleichzeitig umzusetzen und dementsprechend auch der Kirchgemeindeversammlung einen Verpflichtungskredit für den Gesamtbetrag zu beantragen. Durch die gleichzeitige Ausführung dieser Sanierungsmassnahmen fallen die einzelnen Arbeiten kostengünstiger aus und es können Synergien genutzt werden (z.B. Einrichtung und Materialbestellung durch einzelne Handwerker, Planung durch Architekturbüro).

##### Beitrag Denkmalpflege

Für den Einbau der Decke in der Dienstwohnung kann mit einem Beitrag der Denkmalpflege von CHF 1'000.00 gerechnet werden.

##### Abschreibungen

Die Investitionen werden über die Lebensdauer von 33 1/3 Jahren abgeschrieben. Sie haben folgende jährliche Abschreibungsaufwände zur Folge, welche die Erfolgsrechnungen belasten werden:

|               |            |                  |
|---------------|------------|------------------|
| Treppenhaus   | CHF        | 1'881.00         |
| Wohnung 2. OG | CHF        | 4'851.00         |
| Wohnung 3. OG | CHF        | 4'769.00         |
| <b>Total</b>  | <b>CHF</b> | <b>11'501.00</b> |

## Ertrag

Da die kleine Wohnung (oder Praxisraum) im Dachgeschoss neu vermietet werden soll, kann mit höheren Mieteinnahmen gerechnet werden. Die Miete der Dienstwohnung reduziert sich. Der Kirchgemeinderat geht davon aus, dass mit jährlichen Mehreinnahmen von rund CHF 10'000.00 gerechnet werden kann. Der Kirchgemeinderat wird die neuen Mietzinse im Jahr 2026 festlegen.

Bei der allfälligen späteren Vermietung der Wohnung im 2. OG als Dienstwohnung wird sich der aktuell durch die Steuerverwaltung festgelegte Mietzins reduzieren, da die Wohnfläche verkleinert wird.

Der Kirchgemeinderat hat die Tragbarkeit dieser Investition mit Hilfe des Finanzplans geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Sanierung ohne direkte finanzielle Einschränkung tragbar ist und ohne Aufnahme von Fremdkapital realisiert werden kann.

## **9. Antrag des Kirchgemeinderates**

**Der Kirchgemeindeversammlung vom 7. Dezember 2025 wird für die Sanierung Schloss ein Verpflichtungskredit von CHF 383'350.00 beantragt.**

**Kirchgemeinderat Unterseen**