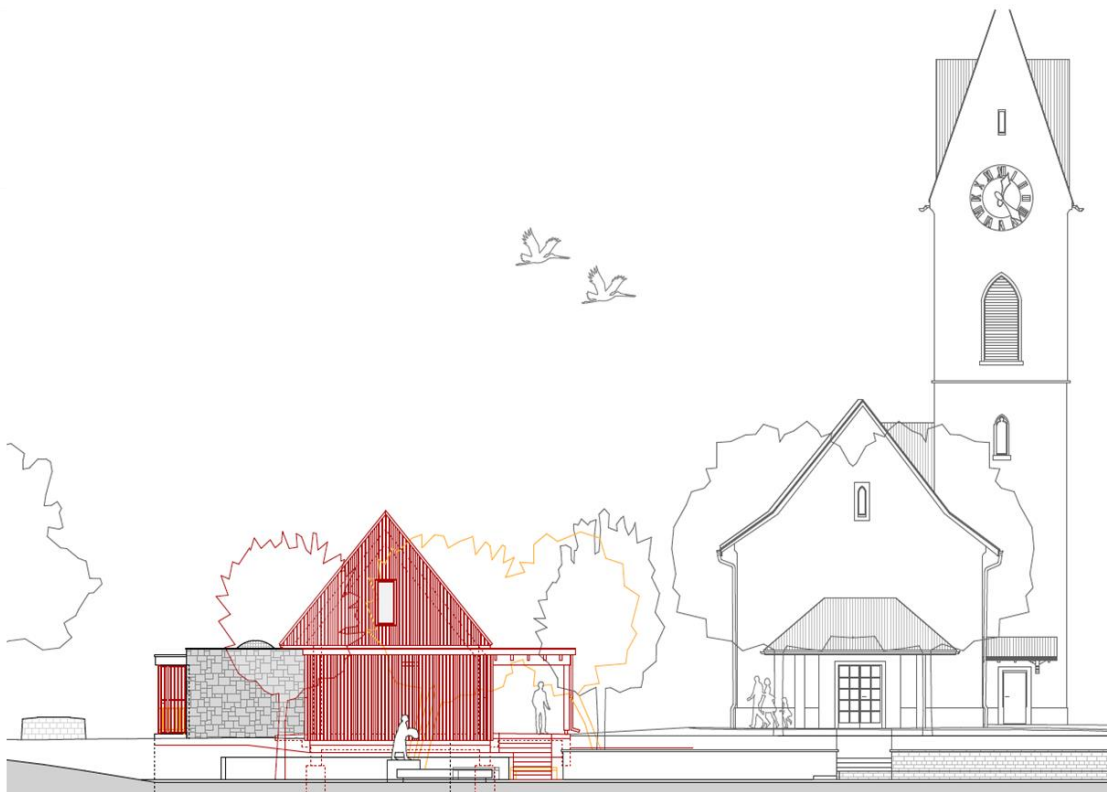


**Beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten für die
Kommunale
Urnenabstimmung
vom Sonntag, 30. November 2025**



**Vorlage:
Genehmigung des Zusatzkredites in Höhe von
CHF 520'000 für die Erweiterung Pavillon**

Korrespondenzadresse

Reformierte Kirche Mönchaltorf
Sekretariat
Chilenrain 11
8618 Oetwil am See
043 844 96 25
sekretariat@kirchemoenchaltorf.ch

Kontakt für Rückfragen

Tom Willi, Präsidium & Kommunikation
tom.willi@kirchemoenchaltorf.ch

Antrag und Weisung an die Stimmberechtigten

Die Kirchenpflege und die Kirchgemeindeversammlung, gestützt auf Art. 7 Abs a der Kirchgemeindeordnung vom 1. Dezember 2021, beantragt den Stimmberechtigten folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1. Für die Bauausführung «Erweiterung Pavillon» wird ein Zusatzkredit von 520'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.**

Abstimmungsempfehlungen

Die Baukommission und die Kirchenpflege möchten trotz der Mehrkosten in Höhe von CHF 520'000 am Projekt «Erweiterung Pavillon» festhalten.

Die Kirchenpflege und die Kirchgemeindeversammlungen empfehlen:

1. Für die Bauausführung «Erweiterung Pavillon» wird ein Zusatzkredit von 520'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt. **JA**

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt:

1. Für die Bauausführung «Erweiterung Pavillon» wird ein Zusatzkredit von 520'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt. **JA**

Stellungnahme der RPK zur Erhöhung des Kredites

Anfangs September 2025 hat die RPK erfahren, dass die Kosten für den Pavillon von CHF 1.0 Mio auf CHF 1.52 Mio gestiegen sind. Diese hohe Abweichung von der Grobkostenschätzung zum Kostenvoranschlag um 520'000.00 hat die RPK sehr überrascht. Aus diesem Grunde hat die RPK unter anderem auch das Gespräch mit dem Architekturbüro gesucht und nach den Ursachen der grossen Differenz nachgefragt. Dabei stellte sich unter anderem heraus, dass die vor rund 2 Jahren erstellte Grobkostenschätzung mit nur CHF 1.0 Mio etwas zu ambitioniert war, da ursprüngliche Berechnungen Kosten von CHF 1.2 Mio aufgezeigt haben. Die nachträglich erfolgten Anpassungen auf CHF 1.0 Mio hinterlassen bei der RPK einen zwiespältigen Eindruck.

Um weitere Kostensteigerungen möglichst ausschliessen zu können, hat die RPK an der KGV vom 22.09.25 eine engmaschige Baukreditkontrolle durch die Baukommission bei jeglichen Bauten/Renovationen gefordert. Bereits geringe Abweichungen müssen der KP und anschliessend der RPK gemeldet und mit dem Architekturbüro durch die Baukommission eingehend besprochen und korrigiert werden.

Aus finanztechnischer Sicht lehnt die RPK den Nachtragskredit mehrheitlich ab. Aus gesamtheitlicher Sicht und deren Folgen (Projektabbruch und zeitliche Verzögerung sowie Zusatzkosten für neues Projekt etc.) empfiehlt aber eine Mehrheit der RPK die Annahme des Kredites.

Fazit: Die RPK hat mit 3 : 2 Stimmen beschlossen, den Antrag über die Erhöhung auf CHF 1.52 Mio. anzunehmen.

Beleuchtender Bericht «Zusatzkredit Erweiterung Pavillon»

Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der reformierten Kirchgemeinde Mönchaltorf haben im Juni 2024 in einer frühen Phase der Planung aufgrund der damals vorliegenden Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit +/- 25% den Projektkredit zur «Erweiterung Pavillon» in der Höhe von CHF 1'000'000 gutgeheissen.

Die Kirchenpflege war sich bewusst, dass dieses Vorgehen ein gewisses Risiko darstellte. Im Gegenzug war es uns jedoch ebenso wichtig, nach mehreren nicht realisierten Projekten in Mönchaltorf ein klares Votum vom Souverän zur Vorgehensweise mit den Liegenschaften im «Ganzen» zu erhalten. Wir haben Ihnen aufgrund dieser Vorgehensweise in Aussicht gestellt, bei Abweichungen von mehr als 5% vor Baustart erneut an die Urne zu gehen. Dieses Versprechen müssen wir nun einlösen.

Sie folgten mit der Zusage zur «Erweiterung Pavillon» einem der zahlreichen Entscheide zur Liegenschaftenstrategie an der Kirchgemeindeversammlung vom 23. Dezember 2023. Zwischenzeitlich ist die Projektplanung abgeschlossen und es liegt ein solider, mit zahlreichen Offerten untermauerter Kostenvoranschlag vor.

Das Bauprojekt kommt nach der Ausarbeitung der Detailplanung deutlich teurer als von uns in der Grobkostenschätzung abgeschätzt. Statt CHF 1'000'000 werden Kosten im Rahmen von CHF 1'520'000 anfallen. Die Baukommission und die Kirchenpflege halten dennoch am Projekt fest und beantragen entsprechend einen Zusatzkredit in der Höhe von CHF 520'000.

Im Rahmen der Liegenschaftenstrategie wurden zwischenzeitlich weitere Entscheide der Kirchgemeindeversammlung vom 23. Dezember 2023 umgesetzt, nämlich:

Das Pfarrhaus konnte an eine Familie mit kleinen Kindern für CHF 2'100'000 verkauft werden. Der beschlossene minimale Verkaufspreis betrug 2023 CHF 1'700'000. Die Kirchenpflege stellte der Steuerbehörde einen Antrag zu Befreiung der Grundstückgewinnsteuer für juristische Personen mit gemeinnützigem Zweck. Dem Gesuch wurde entsprochen, womit die Steuer in Höhe von CHF 178'000 entfällt.

Auch der Verkauf des Stockwerkeigentums im Mönchhof in der Höhe von CHF 520'000 an die politische Gemeinde Mönchaltorf ist bereits abschliessend beschlossen. Der festgesetzte minimale Verkaufspreis betrug 2023 CHF 500'000. Die Eigentumsübertragung ist auf Januar 2027 vorgesehen. Mit dem Verkauf des Stockwerkeigentums im Mönchhof werden keine Grundstückgewinnsteuern anfallen.

Die Finanzierung der Bauvorhaben «Erweiterung Pavillon» und «Renovation Kirche» ist mit dem Erlös aus den zwei Verkäufen in Höhe von CHF 2'620'000 und dem Finanzvermögen der Kirchgemeinde weiterhin problemlos sichergestellt. Der Erlös liegt CHF 420'000* über dem 2023 festgesetzten Minimum, das ist ausgesprochen erfreulich.

***) ANMERKUNG: Im beleuchtenden Bericht der Kirchgemeindeversammlung wurde die Zahl von 598'000 genannt, diese ist falsch. Die erlassene Grundstückgewinnsteuer von CHF 178'000 ist im Ertrag des Pfarrhausverkaufes bereits berücksichtigt. Korrekt ist somit CHF 420'000.-. Die Kirchenpflege entschuldigt sich für den Fehler.**

Der erste, detaillierte Kostenvoranschlag lag Ende Juni 2025 vor und betrug über CHF 1.6 Mio. Die Baukommission und das Architektenteam waren in den letzten zwei Monaten mit korrigierenden Massnahmen beschäftigt. Durch zahlreiche architektonische Anpassungen konnten letztlich noch über CHF 90'000 eingespart werden. Diese Einsparungen sind in dem nun vorliegenden Kostenvoranschlag bereits eingeflossen.

Nach der nun erfolgten Erstellung der Detailplanung des Bauvorhabens «Erweiterung Pavillon» zeigen sich Mehrkosten in der Höhe von CHF 520'000.

Die Mehrkosten von CHF 520'000 begründen sich wie folgt:

Beschrieb	Delta Kosten CHF
Reserve	100'000
Vorbereitungsarbeiten	16'266
Umgebung	58'800
Gebäude	253'783
Baunebenkosten	89'465
Total	518'314

In der Grobkostenschätzung des Konzeptes 2023 hatten wir keine Reserve eingerechnet, im nun vorliegenden detaillierten Kostenvoranschlag beträgt die Reserve CHF +100'000.

Die Vorbereitungsarbeiten kommen teurer, da Kanalisationsarbeiten anfallen, welche nicht bekannt waren und erst nach der vor Baueingabe üblichen Video-Inspektion der Leitungen zum Vorschein kamen: CHF + 16'266.

Die Erstellung der Umgebung (inkl. 6 Parkplätzen für das gesamte Kirchenareal) war in der Grobkostenschätzung bei «Renovation Kirche» eingeplant. Da die Erweiterung Pavillon nun zuerst umgesetzt werden soll, fällt ein Teil dieser Kosten beim Pavillon an. Die Baukommission und die Kirchenpflege hatten kurz vor dem Zeitpunkt der Urnenabstimmung 2024 die Umplanung vorgenommen, ohne eine Anpassung der Grobkostenschätzung zu machen. CHF + 58'800. Der Betrag fällt entsprechend bei der Kirchenrenovation nicht an.

Die Erstellung vom Gebäude war in der Grobkostenschätzung mit CHF 696'717 angenommen. Der mit mehreren Offerten untermauerte Kostenvoranschlag beträgt CHF 950'500 bzw. CHF + 253'783. Das lässt sich nur teilweise mit der Bauteuerung begründen. Wir haben diese Kosten klar zu tief eingeschätzt in der Konzeptstudie. Der Baukostenindex ist in den letzten 3 Jahren um 6.6 Punkte angestiegen und die MwSt wurde erhöht, was rund CHF 62'500 Franken der ausgewiesenen Teuerung ausmacht.

Die Baunebenkosten steigen graduell mit der Gebäudehülle: CHF +89'465.

Wir rechnen zwar mit Förderbeiträgen bei der Photovoltaik-Anlage, seit dem Zeitpunkt der Grobkostenschätzung (CHF -28'670) entfiel bereits rund die Hälfte, aufgrund behördlicher Kürzungen. Daher rechnen wir dies bewusst nicht als kosten-reduzierend ein.

Weshalb ist das Projekt «Erweiterung Pavillon» wichtig und soll trotz der Mehrkosten umgesetzt werden.

Es war nach der Finanzanalyse der Swissplan AG im Sommer 2023 klar, dass wir mit unseren fünf Liegenschaften zu hohe Unterhaltskosten haben und kostenintensive Renovationsarbeiten an allen Gebäuden anstehen.

Im Rahmen der Liegenschaftenstrategie wurde die Konzeptstudie zur Oberdorfstrasse 1a erarbeitet. Es zeigt sich, dass sich eine öffentliche Nutzung als Gemeindezentrum aus finanzieller Hinsicht NICHT realisieren liesse.

Es steht ausser Frage, dass wir ein Gemeindezentrum benötigen, das unmittelbar neben der Kirche steht! Es gibt zum Projekt «Erweiterung Pavillon» keine valable Alternative, das ist bereits der «Plan-B».

Wir stehen mit der Planung zur «Erweiterung Pavillon» nun vor der Baueingabe. Die bisherigen Planungskosten betragen rund CHF 110'000. Das Projekt findet grossen Zuspruch und ist mit der Denkmalpflege, dem Ortsbildschutz und dem Bauamt abgestimmt.

In der Baukommission und der Kirchenpflege wurde gründlich überlegt, ob eine vollständige Neuauflage dieses Projektes nötig sei, welche die ursprünglichen Kostenvorgaben einzuhalten vermag. Wir sind davon einstimmig abgekommen, da die Bedürfnisse mit dem vorliegenden Projekt gut abgedeckt sind und ein Neuprojekt wiederum hohe Planungskosten zur Folge hätte.

Weshalb die Dringlichkeit der vorberatenden, ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung vom 21. September 2025

Üblicherweise wird eine Kirchgemeindeversammlung mit 4 Wochen Vorlauf amtlich publiziert. Die Ankündigung kann in dringenden Fällen nach dem Gemeindegesetz Art. 18 Abs. 3 bis auf 2 Wochen gekürzt werden. Dieser Umstand war hier aufgrund von Fristigkeiten für die Urnenabstimmung am 30. November gegeben. Die Kirchgemeindeversammlung hatte in dieser Vorlage einen «vorberatenden Charakter» und stimmte der Vorlage mit 17:2 Stimmen, bei einer Enthaltung zu. Die Rechnungsprüfungskommission empfahl die Annahme des Antrages mit 3:2 Stimmen.

reformierte
kirche mönchaltorf

Mönchaltorf und Oetwil am See stimmen am 30. November 2025 auch über den Zusammenschluss der beiden Kirchgemeinden per Januar 2027 ab. Für die Kirchgemeinde Mönchaltorf ist dieser Abstimmungstermin der Letztmögliche, um «alleine» über das Gemeindezentrum zu entscheiden.

Die Kirchenpflege hat daher beschlossen, die Kirchgemeindeversammlung auf den Sonntag, 21. September 2025 zu terminieren, um die Abstimmungsempfehlung der Kirchgemeindeversammlung per 26. September auf der politischen Gemeinde noch erfassen zu können. Damit gelangt diese Vorlage zeitgleich mit der og. Vorlage zum Zusammenschluss an die Urne. Die daraus resultierende Kosteneinsparung beträgt rund CHF 5'000.

Kirchenpflege evangelisch-reformierte Kirche Mönchaltorf

Mitgeltende Dokumente sind auf der Webseite ersichtlich und können auf dem Gemeindesekretariat in Oetwil am See eingesehen werden.

Anhang 1

Kostenvoranschlag vom 27. August 2025

Anhang 2

Plansatz «Erweiterung Pavillon»