

reformierte
kirche illnau-effretikon



Einladung zur **Kirchgemeindeversammlung**

Mittwoch, 24. März 2021
20.00 Uhr im Saal des
Rebbuckzentrums,
Rebbuckstrasse 1 in Effretikon



TRAKTANDEN

Seite

- | | |
|---|-----|
| 1. Kauf der drei an Kat. Nr. IE125 angrenzenden Grundstücke mit Liegenschaften Tagelswangerstrasse 7, 7a und 9 in 8307 Effretikon | 3-8 |
|---|-----|

Im Anschluss besteht die Gelegenheit für Fragen und Anregungen aus der Versammlung und die Kirchenpflege informiert über laufende Geschäfte.

Zu allen Geschäften sind schriftliche Anträge und Weisungen abgefasst worden. Die entsprechende Broschüre wird allen Stimmberechtigten zugestellt, die sie bestellt haben. Weitere Exemplare können beim Kirchgemeindefsekretariat an der Rebbuckstrasse 1, Effretikon bezogen werden.

Die Akten zu den Geschäften liegen ab Donnerstag, 25. Februar 2021, im Sekretariat, Rebbuckstrasse 1, 8307 Effretikon zur Einsicht auf.

Effretikon, im Januar 2021

Die Kirchenpflege

Geschäft Nr. 1

Kauf der drei an Kat. Nr. IE125 angrenzenden Grundstücke mit Liegenschaften Tagelswangerstrasse 7, 7a und 9 in 8307 Effretikon

Referenten der Kirchenpflege

Patrick Stark Präsident Kirchenpflege, Meinrad Knecht, Liegenschaftsverwalter und Patrick Leemann Stv. Finanzverwalter

Antrag

Wollen Sie dem Kauf der drei an Kat. Nr. IE125 (bereits im Eigentum der Evang.-ref. Kirchgemeinde) angrenzenden Grundstücken mit Liegenschaften Wohnhaus mit Laden Tagelswangerstrasse 7, Werkstattgebäude Tagelswangerstrasse 7a und Wohnhaus Tagelswangerstrasse 9, 8307 Effretikon mit Abstellplätzen und Umschwung auf den Kat.-Nrn. IE 4066, IE 4067 und IE 4068 zustimmen?

Bericht

Die reformierten Stimmberechtigten sollen über den Kauf von drei Grundstücken abstimmen. Geplant ist die anschliessende Zusammenlegung mit dem Nachbarsgrundstück an Hagenacherstrasse 21 in Effretikon, das sich bereits heute im Besitz der Kirchgemeinde befindet.

Inhalt

Das Wichtigste in Kürze	3
Vorgeschichte der Hagenacherstrasse 21	4
Kaufabsichtserklärung	5
Lageplan	6
Finanzielle Aspekte.....	7
Chance für die Kirchgemeinde – wie weiter?	8

Das Wichtigste in Kürze

Der reformierten Kirchgemeinde Illnau-Effretikon wird die Chance geboten, drei Grundstücke an der Tagelswangerstrasse 7, 7a und 9 in Effretikon für einen Kaufpreis von 3,75 Mio. Franken zu erwerben. Diese Grundstücke grenzen direkt an die Parzelle Hagenacherstrasse 21 an, welche bereits im Besitz der Kirchgemeinde ist. Eine Zusammenlegung aller vier Grundstücke ergäbe eine

Fläche von 1'843 m². Auf dieser Fläche könnte die Kirchgemeinde im Herzen Effretikons langfristig attraktive Lebensräume schaffen und vielfältige Begegnungen ermöglichen.

Das Vorhaben ist von grosser finanzieller Tragweite für die Kirchgemeinde. Die Kirchenpflege kommt nach sorgfältiger Prüfung der finanziellen Ausgangslage zu dem Schluss, dass mit dem Kauf nach heutiger Einschätzung praktisch kein finanzielles Risiko besteht. Nötigenfalls wäre ein Wiederverkauf der Liegenschaft – nach erfolgter Zusammenlegung aller vier Grundstücke aufgrund der attraktiven Lage ohne finanzielle Einbussen möglich.

Die Kirchenpflege ist überzeugt, dass die zusammengelegten vier Grundstücke für unsere Kirchgemeinde eine grosse Chance darstellen, um den Menschen am Ort, in ihrer direkten Umgebung, näher zu sein.

Vorgeschichte der Hagenacherstrasse 21

Im Jahr 2012 hatte die Kirchenpflege beschlossen, auf dem Rebbuck in Effretikon einen Anbau zu realisieren, um infrastrukturelle Mängel zu beheben und die Räumlichkeiten der Verwaltung im Rebbuck zu konzentrieren. Angedacht war, dass bei der Realisierung eines solchen Verwaltungsgebäudes die bestehende Liegenschaft an der Hagenacherstrasse 21 in Effretikon verkauft und sämtliche Räume auf dem Rebbuck zusammengefasst würden.

Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit des Rebbuckhügels wurde das Projekt offiziell sistiert. Entsprechend wurde auch vom geplanten Verkauf der Hagenacherstrasse 21 (im Besitz der Kirchgemeinde seit 1923) abgesehen. Ein Ausbau der Liegenschaft an der Hagenacherstrasse 21 kam aufgrund des schmalen Grundstückes und der umliegenden Überbauungen nicht in Frage.

Der Druck bezüglich fehlender oder ungeeigneter Räumlichkeiten der Kirchgemeinde, ist seitdem stetig gestiegen. Das Raumangebot im Rebbuckszentrum und an der Hagenacherstrasse 21 erfüllen die Voraussetzungen bezüglich Schaffung von Orten der Begegnung zwischen und mit Mitarbeitenden, Behördenmitgliedern und weiteren Beteiligten schon seit geraumer Zeit nicht mehr. Derzeit verfügen nicht alle Angestellten über nutzbare Büroräumlichkeiten in den Kirchgebäuden.

Im Juni 2019 genehmigte die Kirchenpflege im Blick auf die Weiterentwicklung der Kirchgemeinde die Gesamtstrategie Chile23. Diese wurde partizipativ in der Kirchgemeinde erarbeitet und an der Kirchgemeindeversammlung und in der güggel.post vorgestellt. Diese Gesamtstrategie sieht die Gestaltung von offenen und einladenden Lebensräumen in der Stadt vor. Die Kirchgemeinde will den Menschen in der Stadt Illnau-Effretikon dienen, und zwar dort, wo sie es brauchen. Dazu muss die Kirchgemeinde ausserhalb ihrer Kirchgebäude agieren und verstärkt an den Brennpunkten der Stadt präsent sein.

Kaufabsichtserklärung

Das Haus an der Hagenacherstrasse 21 in Effretikon, welches die Kirchgemeinde aktuell als Liegenschaft für Büroräumlichkeiten der Diakonie nutzt, steht an zentraler Lage auf einem grossen, aber schmalen Grundstück (763 m²). Auf diesem Grundriss wäre es schwierig, etwas Grösseres zu bauen, da das Nachbargrundstück überbaut ist. Dieses Nachbargrundstück wird nun unserer Kirchgemeinde zum Kauf angeboten.



Im November 2020 unterschrieb die Kirchenpflege mit der Grundeigentümerschaft eine Kaufabsichtserklärung und Reservationsvereinbarung über dieses Nachbargrundstück. Die drei Grundstücke grenzen westlich an die Hagenacherstrasse 21. Eine Zusammenlegung aller vier Grundstücke ergäbe eine Fläche von 1'843 m² im Herzen von Effretikon. Gestützt auf eine eingeholte unabhängige Verkehrswertschätzung der Firma Architekturplus von Pfäffikon ZH / Zürich wurde ein Kaufpreis von 3.75 Mio. Franken für die drei Grundstücke und die Liegenschaften vereinbart.



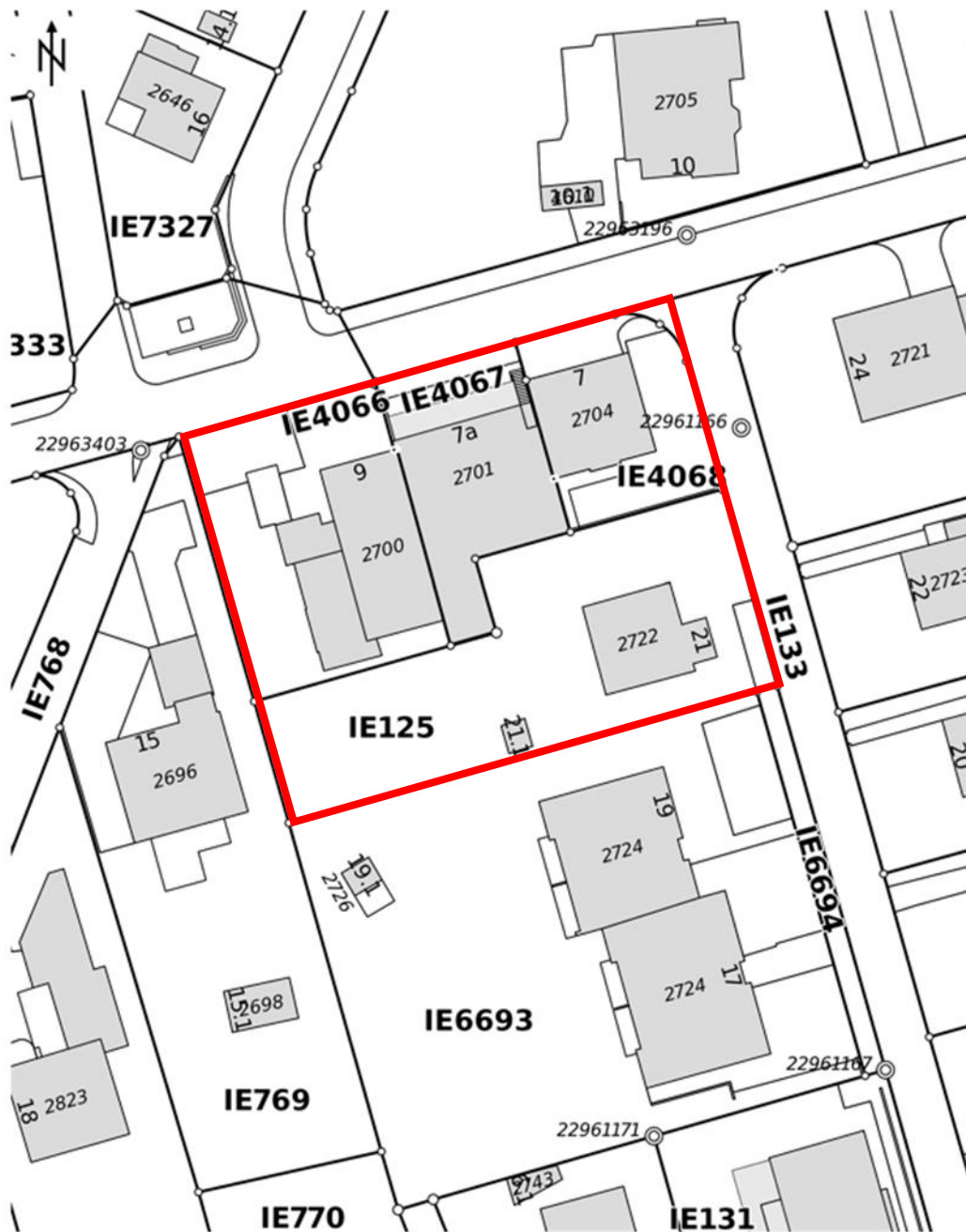
Lageplan



Kanton Zürich
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung schwarz/weiss



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 27.05.2020 20:48:40

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueinsätze verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-

Massstab 1:500



Lageplan der drei Grundstücke an der Tageswangerstrasse 7, 7a und 9 sowie des Grundstücks an Hagenacherstrasse 21 (Quelle: GIS-ZH).

Bauzone: Aktuell: Wohnzone: W2.6, Baumassenziffer für Hauptgebäude (m³/m²)
Projektiert: Wohnzone: W3.0 (gem. Info GIS, Entwurf öffentliche Auflage
23.Mai 2019), Lärmempfindlichkeitsstufe ES II

Finanzielle Aspekte

Das Vorhaben ist von grosser finanzieller Tragweite für die Kirchgemeinde. Jedoch kommt die Kirchenpflege nach sorgfältiger Prüfung der finanziellen Ausgangslage (u.a. Verkehrswert, erwartete Mietzinseinnahmen, Bruttorendite / siehe Tabelle) zum Schluss, dass mit dem Kauf nach heutiger Einschätzung praktisch kein finanzielles Risiko besteht.

Die Kirchgemeinde verfügte per 31.12.2019 über ein Eigenkapital von 2.75 Mio. Franken und über kurzfristig verfügbare liquide Mittel von mehr als 3 Mio. Franken. Dies entspricht einer aktuellen Eigenkapitalquote von mehr als 60%. Der Anlagendeckungsgrad von weit über 100% unterstreicht den hohen finanziellen Handlungsspielraum und ermöglicht unter anderem viel Flexibilität bei erforderlichen Fremdfinanzierung.

Da die Liegenschaften in das Finanzvermögen der Kirchgemeinde fallen und zum Verkehrswert bewertet wird, würde ein Kauf die bestehende Stabilität der Gemeindefinanzen nicht beeinträchtigen. Schliesslich wäre ein Wiederverkauf der Liegenschaft – nach erfolgter Zusammenlegung aller vier Grundstücke auf Grund der attraktiven Lage ohne finanzielle Einbussen möglich.

Renditebetrachtungen¹⁾:

RENDITE brutto	RENDITE netto I	RENDITE netto II	RENDITE Eigenkapital
4.02%	3.52%	2.77%	5.72%
<i>inkl. Leerstands- risiko</i>	<i>vor Rückstellung Erneuerungsfonds</i>	<i>inkl. Rückstellung Erneuerungsfonds</i>	<i>inkl. Finanzierungs- kosten</i>

¹⁾ Angenommene Fremdfinanzierung 2.0 Mio.

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Projekt geprüft und erklärt: Unter der Voraussetzung, dass die Investition aktuell gesichert ist, unterstützt die Rechnungsprüfungskommission den Kauf des Areals bei der Hagenacherstrasse. Sie begrüsst eine zeitnahe Generierung von Einnahmen sowie alle Optionen für zukünftige Bedürfnisse offen zu haben.

Vorübergehende und zukünftige Nutzung

Mit dem Verkäufer wurde vereinbart, dass die bestehende Nutzung bis 2028 erhalten bleibt. Dies verschafft der Kirchgemeinde den Vorteil, dass die Mieterträge dadurch direkt der Kirchgemeinde zufallen und eine entsprechend hohe Rendite besteht.

In Form eines partizipativen Prozesses mit der Bevölkerung soll gemeinsam eine Vision 2030 für die zukünftige Nutzung des ganzen Areals erarbeitet und daraufhin konkretisiert werden. Das Zielbild dieser Vision soll bezüglich dem Raumangebot auf die Strategie Chile23 ausgerichtet sein und der Absicht dienen, langfristig attraktive Lebensräume zu gestalten und vielfältige Begegnungen zu ermöglichen.

Eine Chance für die Kirchgemeinde

Die Kirchenpflege ist überzeugt, dass sich ein Kauf der drei Grundstücke und eine Zusammenlegung mit der Hagenacherstrasse 21 für die Entwicklung des Gemeindelebens lohnen würde. Die Zentrumsentwicklung der Stadt findet um das Hagi-Areal statt. Die Kirchgemeinde könnte im Herzen der Gemeinde attraktive Lebensräume schaffen und den Menschen «vor ihrer Haustür» dienen. Denkbar wären etwa Räume für die Jugend, ein Café, Generationenwohnungen usw. Ebenso könnte das pendente Anliegen der Arbeitsräume für Verwaltung, Pfarramt und Diakone neu geregelt werden.

Gleichzeitig ist der Grundstückkauf auch aus einer Renditeperspektive attraktiv für die Kirchgemeinde. Durch den hohen Wiederverkaufswert der zusammengelegten Grundstücke besteht nach heutigem Ermessen praktisch kein finanzielles Risiko für die Kirchgemeinde.

Weiteres Vorgehen

Über einen Kauf der Liegenschaften entscheidet die Kirchgemeinde am 24. März 2021 an der Kirchgemeindeversammlung. Die Kirchenpflege weist an dieser Stelle darauf hin, dass mit dem vorliegenden Antrag noch kein Beschluss über die zukünftige Nutzung der Liegenschaften bzw. des gesamten Areals gefällt ist – sollten die Gemeindemitglieder einem Kauf zustimmen.

Einerseits würden die bestehenden Mietverhältnisse bis mindestens ins Jahr 2028 übernommen werden. Andererseits soll die Frage der Nutzung Gegenstand eines partizipativen Prozesses unter Mitwirkung der Gemeindemitglieder, der Bevölkerung und der Stadt sein.

Die Kirchenpflege ist sich bewusst, dass aufgrund des Umfangs und der Bedeutung des Projekts für die Kirchgemeinde ein längerer Meinungsbildungsprozess wünschbar gewesen wäre. Der bisherige Klärungsprozess mit der Verkäuferschaft und die in der Kaufabsichtserklärung festgehaltene Abwicklung des Kaufs spätestens bis Ende August 2021 bilden jedoch den Rahmen für den gewählten Abstimmungstermin.

Dieser beleuchtende Bericht wurde gestützt auf die gesetzlichen Bestimmungen durch die Kirchenpflege verfasst.

Abstimmungsempfehlung

Die Kirchenpflege und die Rechnungsprüfungskommission empfehlen Zustimmung zum Kauf.

Eine Initiative oder Anfrage einreichen - wie funktioniert das?

Alle stimmberechtigten Kirchgemeindemitglieder können einzeln oder miteinander zuhanden der Kirchgemeindeversammlung Initiativen einreichen. Diese werden an der Kirchgemeindeversammlung behandelt, sofern sie rechtmässig sind und die Kirchgemeindeversammlung zuständig ist (vgl. §§ 50 und 50a des Gemeindegesetzes). Sie sind mindestens einen Monat vor der Kirchgemeindeversammlung bei der Kirchenpflege schriftlich einzureichen.

An der Kirchgemeindeversammlung selbst können nur noch Anträge (auf Nichteintreten, Rückweisung, Änderung, Zustimmung, Ablehnung) zu einer bereits traktandierten Sachvorlage gestellt werden.

Zu Fragen von allgemeinem Interesse können zudem bis 10 Arbeitstage vor der Kirchgemeindeversammlung Anfragen eingereicht werden. Es findet keine Beschlussfassung über die Anfrage an der Versammlung statt, jedoch allenfalls Beschluss der Diskussion über die Anfrage.

Bei Fragen können Sie gerne auf Patrick Stark zukommen:

patrick.stark@refilef.ch, Tel. 052 343 24 74

Evangelisch-reformiert Kirchgemeinde
Illnau-Effretikon
Sekretariat
Rebbuckstrasse 1
8307 Effretikon
Tel. 052 343 21 17

sekretariat@refilef.ch
www.refilef.ch