

Zusammenfassung der

## **Liegenschaftenstrategie 2021 – 2031 der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Illnau-Effretikon & Kyburg**

Unsere Kirche steht vor einigen Herausforderungen, welchen wir uns stellen müssen. Die Gesellschaft hat sich verändert. Pluralismus, Individualismus, Virtualisierung, Informatisierung, Institutionskritik usw. Es gilt, die Bedürfnisse der Bevölkerung in Erfahrung zu bringen. Zugleich gilt den Ressourcen, insbesondere den Finanzen, Sorge zu tragen und für die Zukunft zu sichern. Unsere Kirchgemeinde verfügt über zehn Liegenschaften, die nicht mehr nur der Liegenschaften willen verwendet und unterhalten werden dürfen. Sie sind auf die zukünftige Nutzung vorzubereiten.

Zur inhaltlichen Strategie «Chile23» der Kirchgemeinde ist flankierend eine Liegenschaftenstrategie erforderlich. In Anlehnung an die Strategie «Chile23», dem Kauf des Hagi-Areals und der bevorstehenden Fusion mit der Kirchgemeinde Kyburg sind allfällige Umnutzungen, Veräusserungen, Zukäufe oder Sanierungen als mögliche Strategien zu prüfen. Anlässlich von mehreren Workshops wurden Fragen zur zukünftigen Nutzung der Objekte beraten. Weiter wurden Grundstrategien zur Orientierung entwickelt wie etwa die acht Leitsätze im Umgang mit den Liegenschaften, die zukünftige Bedeutung der Pfarrhäuser und welche Liegenschaften veräusserbar werden könnten und welche nicht.

Als wichtige Grundlage dienen die Analysen aus Stratus, einem Instrument, mit welchem der Gebäudezustand erfasst und der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand und Zeitpunkt errechnet werden kann. Hier zeigt sich, dass in absehbarer Zeit einige Liegenschaften instandgesetzt werden müssen. Einige wenige, darunter die Kirche Kyburg sind schon stärker schadhaft. Projektionen, wie sich die Situation in 10 Jahre zeigt, lassen erkennen, dass abgesehen von zwei Pfarrhäusern alle Liegenschaften in die Schadhaftheit fallen. Dies würde ohne strategische Massnahmen bedeuten, dass der hohe Investitionsbedarf die Mittel der Kirchgemeinde bei weitem überfordern würde! Aus diesem Grund muss aufgrund strategischer Überlegungen festgelegt werden, welche Objekte zukünftig zu welchem Zweck erhalten werden sollen und welche nicht. Um dies in Zahlen zu erläutern ein Vergleich. Der Aufwand bei den Liegenschaften ist in der Jahresrechnung mit rund CHF 320'000 relativ bescheiden. Die erforderlichen Investitionen der nächsten fünf Jahre betragen gemäss Stratus - jährlich wiederkehrend! - rund CHF 810'000.- und in den darauffolgenden fünf Jahren jährlich rund CHF 1'320'000.-. Hier muss erwähnt werden, dass sich Investitionen nicht direkt in der Laufenden Rechnung abbilden, da diese üblicherweise über 10, 20 oder mehr Jahre abgeschrieben werden, also nur ein Teil davon die Laufende Rechnung belastet. Nichts desto trotz wären für die nächsten fünf Jahre – wie gesagt ohne Strategie – Mittel erforderlich, die beschafft werden müssten.

Die Hauptfrage, die es zu beantworten gilt, ist, welche Liegenschaften sind mittel- und langfristig zur Erfüllung des kirchlichen Auftrages zu erhalten.

Abgeleitet aus all diesen Erkenntnissen wurden Objektstrategien für jede Liegenschaft entwickelt, zu welchem Zweck zukünftig die Liegenschaften dienen sollen. Hier die wichtigsten **Nutzungszwecke der Liegenschaften:**

- **Zentrum Rebbuck, Effretikon**

Das Zentrum Rebbuck dient als multifunktionales und spirituelles Generationenzentrum für verschiedenste Veranstaltungen und als Begegnungsort von Menschen mit unterschiedlichsten Bedürfnissen.

- **Kirche Illnau**  
Klärung der konzeptionellen Rahmenbedingungen durch Kirchenpflege. Anschliessend Prozess unter Einbezug der Kirchengemeindemitglieder / der Bevölkerung zur Nutzung von Kirche und Pfarrhaus.
- **Kapelle Rikon, Effretikon**  
Wird neben Kasualien als Ort der musikalischen und gestalterischen Künste genutzt und dient rund um die Uhr der Einkehr und Besinnung.
- **Pfarrhaus Illnau, Illnau**  
Dient als Pfarrwohnung. Klärung der konzeptionellen Rahmenbedingungen durch Kirchenpflege. Anschliessend Prozess unter Einbezug der Kirchengemeindemitglieder / der Bevölkerung zur Nutzung von Kirche und Pfarrhaus.
- **Pfarrhaus Zelgli, Im Zelgli 17, Effretikon**  
Wird bei Bedarf veräussert / Baurecht zur Finanzierung relevanter Objekte.
- **Pfarrhaus Erlenstrasse, Erlenstrasse 13, Effretikon**  
Wird bei Bedarf veräussert / Baurecht zur Finanzierung relevanter Objekte.
- **Haus Horn, Gartenhaus, Garage, Illnau**  
Wird bei Bedarf veräussert zur Finanzierung relevanter Objekte.
- **Haus Hagenacher, Effretikon**  
Diese Liegenschaft wird zum Hagiareal überführt und als umfassendes Grundstück ab 2028 neu geplant. Instandstellungen möglichst vermeiden, nur zwingender Unterhalt.
- **Hagi Areal, Effretikon**  
Nach dem Neubau (2028/2029) soll es den Menschen in der Stadt dienen, als Antwort auf gesellschaftliche Fragen.
- **Kirche Kyburg**  
Dient 7 Tage und 24 Stunden als Klausur für Menschen, die Rückzug und Stille suchen. Gelegentlich finden hier auch Kleinkonzerte statt. Klärung der konzeptionellen Rahmenbedingungen durch Kirchenpflege. Anschliessend Prozess unter Einbezug der Kirchengemeindemitglieder / der Bevölkerung zur Nutzung von Kirche.
- **Pfarrhaus Kyburg, Dorfstrasse 18**  
Klärung der konzeptionellen Rahmenbedingungen durch Kirchenpflege. Anschliessend Prozess unter Einbezug der Kirchengemeindemitglieder / der Bevölkerung, ob und wie diese Liegenschaft unter vorgegebenen Rahmenbedingungen genutzt oder verwertet werden muss.

Damit die Finanzplanung mit den erforderlichen und geplanten Investitionen spielen und diese auf Finanzierbarkeit prüfen kann, wurde abgeleitet aus den Objektstrategien die **Massnahmenplanung** erstellt.

- **Zentrum Rebbuck, Effretikon**  
2022: Abklärung Heizung mit Ingenieur  
2023: Einbezug Architekt zur Planung Instandstellung Aussen/Innen  
2025: Start Sanierung (bis ca. 2027)  
2030: Instandstellung Zufahrtstrasse

- **Kirche Illnau**  
2022: Abklärungen: Turmkranz, Turmuhr, Risse und Aussentreppe begutachten  
2023: Realisierung: Turmkranz, Turmuhr, Risse und Aussentreppe begutachten  
2023: Prozess mit Bevölkerung gemäss Strategie  
2031: Restliche Aussensanierung klären
- **Kapelle Rikon, Effretikon**  
2022: Uhrwerk (20'000.-) und Abklärung Risse (2'000.-)
- **Pfarrhaus Illnau, Illnau**  
2023: Prozess mit Bevölkerung gemäss Strategie  
2026: Sanitäre Anlagen und Böden (110'000.-)
- **Pfarrhaus Zelgli, Im Zelgli 17, Effretikon**  
Abklärung langfristige Nutzung
- **Pfarrhaus Erlenstrasse, Erlenstrasse 13, Effretikon**  
Abklärung langfristige Nutzung
- **Haus Horn, Gartenhaus, Garage, Illnau**  
2022: Vertrag bis 2022  
2022/2023: Verkauf der Liegenschaft
- **Haus Hagenacher, Effretikon**  
Nur das Notwendigste machen
- **Hagi Areal, Effretikon**  
2024: Eigentumsübertragung  
2024ff: Nur das Notwendigste machen
- **Kirche Kyburg**  
2023: Prozess mit Bevölkerung gemäss Strategie  
2026: Abklärungen zu Instandsetzung
- **Pfarrhaus Kyburg, Dorfstrasse 18**  
2023: Prozess (zum zukünftigen Verwendungszweck) mit Bevölkerung gemäss Strategie  
2023: Ersatz der Fenster (50'000.-)

Als zukünftige Massnahmen sind weitere Punkte von hoher Relevanz. Beispielsweise wird der Zusammenschluss mit Kyburg das Vorhaben prägen. Die Auswirkung der Vorhaben mit den Liegenschaften muss zwingend und zur Sicherung in die Finanzplanung einfließen, die jährlich wiederkehrend aktualisiert werden muss. Mit der Finanzplanung liegt eine Fremdbeurteilung vor, welche dem Souverän, wie auch der Rechnungsprüfungskommission (RPK) und der Kirchenpflege mehr Sicherheit gibt.

Der transparente Informationsfluss zu den Vorhaben muss pro Objekt einzeln, jedoch in Bezug auf die übergeordnete Strategie aufrechterhalten werden! Regelmässig informiert werden müssen die Mitarbeitenden, die RPK und auch der Souverän. Es ist von hoher Relevanz, dass der Souverän einbezogen wird. Deshalb sieht man als Massnahme der Partizipation und der Identifikation die beiden Prozesse von Illnau und Kyburg vor.