

EINLADUNG

zur

ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung

Dienstag, 01. April 2025, 19.30 Uhr
im Landenbergsaal, im Städtli, Greifensee

TRAKTANDEN

- 1. Begrüssung**
- 2. Wahl der Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler**
- 3. Bauvorhaben «Sanierung Limi»**
 - 3.1 Vorstellung des Bauprojektes
 - 3.2 Genehmigung des Baukredites
- 4. Anfrage gem. Art 3 der Kirchgemeindeordnung**
- 5. Mitteilungen**

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Katholischen Kirchgemeinde Uster sind eingeladen, an dieser ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung teilzunehmen.

Die Akten zum Traktandum 3. sind ab 01. März 2025 auf der Homepage der Kirchgemeinde Uster aufgeschaltet. Die Weisungen liegen ab 01. März 2025 in den Pfarreien der Kirchgemeinde Uster auf.

Nach telefonischer Vereinbarung können die Akten zum Traktandum 3 beim Sekretariat der Kirchgemeinde, Neuwiesenstrasse 17a, 8610 Uster, eingesehen werden.

Ab 18.30 Uhr sind interessierte Stimmbürger- und Stimmbürgerinnen zu einem Rundgang in die Limi mit den Architekten und der Baukommission eingeladen

Uster, 20. Februar 2025

Katholische Kirchenpflege Uster

Der Präsident
Armin Mühlebach

Die Aktuarin
Gabi Blum

Informationen zum Bauprojekt

Sanierung Limi im Städtli Greifensee

Begegnungszentrum der Katholikinnen und Katholiken aus Greifensee, Nänikon und Werrikon

Liebe Mitglieder der Katholischen Kirchgemeinde Uster,

Sie haben die Weisung zur a.o. Kirchgemeindeversammlung vom 1. April 2025 in den Händen.

Ich danke allen, die in den letzten Jahren sich intensiv mit einer möglichen und notwendigen Sanierung der Limi Greifensee beschäftigt haben. Das Resultat der Arbeiten ist ein ausgereiftes Projekt, erarbeitet und vorgestellt von Laurent von Rotz, dem Liegenschaftenvorstand der Kirchenpflege mit der Baukommission, den Planern und Planerinnen sowie den Architekten/Architektinnen.

Das lebendige, kirchliche Leben der Pfarrei Johannes XXIII Greifensee-Nänikon-Werrikon findet mit vielen Veranstaltungen – insbesondere auch der kirchliche Unterricht und die Treffen der «Jubla» und der Jugendlichen – im Begegnungszentrum mit dem «Stubenkirchen»-Gottesdienstraum mitten im Städtli Greifensee statt.

Die Investition von CHF 2,5 Mio. in dieses Gebäude, das die Kirchgemeinde Uster im Baurecht hat, wird benötigt für die dringend notwendigen Anpassungen in der gesamten Gebäudeelektrik, den Heiz- und Sanitärleitungen, Sanierung von Böden, Wänden und Decken sowie für die Einhaltung der aktuellen feuerpolizeilichen Vorschriften und bringt zudem auch Verbesserungen im Betrieb.

Nur mit diesen nachhaltigen Massnahmen ist die Nutzung der Limi ohne Einschränkungen zukünftig möglich.

Die Kirchenpflege der Kirchgemeinde Uster dankt Ihnen, wenn Sie an dieser a.o. Kirchgemeindeversammlung vom 1. April 2025 teilnehmen und das Projekt unterstützen.

Für die Kirchenpflege

Armin Mühlebach Präsident



Die Limi im Städtli Greifensee, das Begegnungszentrum der Katholikinnen und Katholiken in Greifensee, Nänikon, Werrikon

Der Kernbau des wohl merkwürdigsten Gebäudes des Städtchens liess Färber Jacob Pfister 1854 anstelle eines baufälligen Wohnhauses mit Scheune als Färberei mit Luft- und Wärmetröckne errichten. 1876 fügte er einen zweigeschossigen Backsteinbau an, der den dreigeschossigen, mit weit auskragendem Walmdach abgeschlossenen Turm U-förmig umfängt. Gegen den Turm ansteigende, abgewalmte Pultdächer vollenden die eigenwilligen Formen des Gebäudes. 1899 bis 1902 diente die Anlage als Leimfabrik, dann als Lagerhaus. Nachdem es lange Zeit leer gestanden war, rettete es der Umbau 1985 zum katholischen Kirchenzentrum vor dem endgültigen Zerfall (Arch. P. Germann). Dank sorgfältiger Renovation des Äusseren (Inneres der geänderten Nutzung entsprechend vollständig erneuert) blieb der einzige Zeuge der einst in unserer Gegend häufigen Industriebauten dieser Art als architektonisches Denkmal erhalten.

Das Projekt „Limi-Sanierung“

Auftrag an die Baukommission und Planer:

„Im historischen Dorfzentrum Greifensee liegt das von der katholischen Pfarrei Greifensee-Nänikon-Werrikon genutzte Begegnungszentrum «Limi». Das markante Gebäude wurde um 1855 errichtet. Nachdem es lange Zeit leer gestanden hatte, wurde es vor dem Zerfall bewahrt und durch die Kirchgemeinde Uster im Jahr 1985, unter Einhaltung des Denkmalschutzes, sorgfältig instandgesetzt. Die äussere Fassade wurde bestmöglich erhalten, wobei der Innenausbau für eine kirchliche Nutzung entsprechend angepasst wurde.

Die heutige Infrastruktur der Limi ist in die Jahre gekommen und kann die wachsenden Bedürfnisse der Pfarrei nur noch beschränkt erfüllen, was eine Sanierung notwendig macht. Dafür wird ein erfahrener Generalplaner gesucht, der auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen eine detaillierte Honorarofferte erstellt. Das Projekt umfasst die Planung und Koordination sämtlicher bautechnischer, architektonischer und ingenieurtechnischer Aspekte für die Limi Greifensee“.

Der Bericht der Baukommission zum vorliegenden Projekt:

Erforderliche umfassende Renovierung der Limi

Die Limi wurde zuletzt im Jahr 1984 umfassend renoviert. Seither sind viele Bestandteile des Gebäudes an ihr Lebensende gelangt. Der Zustand der Elektrik ist besonders problematisch: Sie ist stark veraltet und befindet sich in einem desolaten Zustand, der dringend eine komplette Überholung erfordert. In den letzten Jahren konnten die WC-Spülungen nur noch notdürftig repariert werden, und die Anzahl der Handwerkereinsätze hat sich merklich erhöht.

Der allgemeine Zustand des Hauses gibt weiterhin Anlass zur Sorge. Zahlreiche Risse durchziehen die Wände und Decken, was auf strukturelle Schwächen hinweist. Um eine umfassende Grosssanierung vorzubereiten, wurden viele kleinere Reparaturen und Ausbesserungen in den letzten Jahren nur noch provisorisch ausgeführt. Dies hat zur Folge, dass der Zeitpunkt für eine umfassende Sanierung, die auf die nächsten Jahrzehnte ausgelegt ist, nun gekommen ist.

Eine einfache Pinselsanierung, die lediglich kosmetische Verbesserungen vornehmen würde, ist angesichts des maroden Zustands des Gebäudes nicht mehr ausreichend. Vielmehr sind tiefgreifende Eingriffe erforderlich, insbesondere in den Bereichen Sanitär und Elektrik. Diese Arbeiten müssen durch fachkundige Experten begleitet werden, um die Sicherheit und Funktionsfähigkeit des Gebäudes langfristig zu gewährleisten.

Der Sanierungsbedarf umfasst daher nicht nur eine Renovierung der Oberflächen, sondern auch eine Erneuerung der grundlegenden Infrastruktur. Dies beinhaltet den Austausch und die Modernisierung elektrischer Leitungen, die Installation neuer Sicherungssysteme sowie die umfassende Sanierung der sanitären Einrichtungen. Nur durch diese umfangreichen Massnahmen kann sichergestellt werden, dass die Limi auch in Zukunft ein sicheres und funktionales Gebäude bleibt.

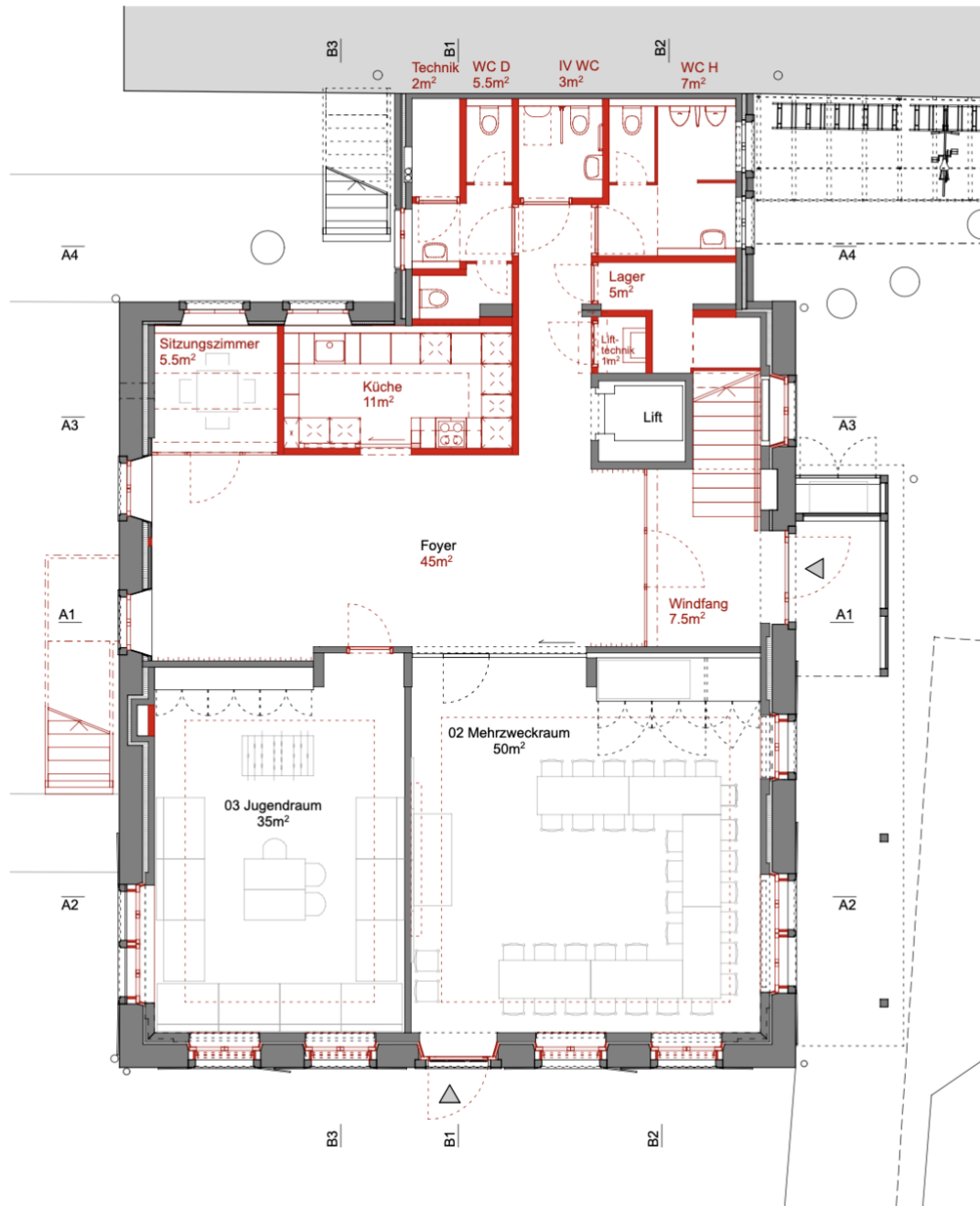
Die Limi wird von vielen Gruppen häufig genutzt, darunter Vereine, Gemeindegruppen und soziale Organisationen. Die Pfarrei lebt und hat daher ein funktionales Gebäude verdient, welches den vielfältigen Anforderungen gerecht wird. Es ist keine Prunksanierung, sondern eine notwendige Sanierung, die dringend erforderlich ist. Der Energieeffizienz wurde grosse Beachtung geschenkt, um den ökologischen Fußabdruck des Gebäudes zu minimieren. Wir sind dem „Grünen Güggel“ verpflichtet und setzen uns für nachhaltige Renovierungsmethoden ein. Neue Dämmmaterialien und energieeffiziente Fenster werden installiert, um den Energieverbrauch zu senken und die Umwelt zu schonen.

Für Gespräche jeglicher Art gibt es neue Besprechungsräume, die einladend gestaltet sind. Mit der Versetzung der Treppe entsteht im Erdgeschoss ein grosszügiges Foyer, das für Unti und Aperos genutzt werden kann. Dieser Raum soll als Treffpunkt für die Gemeinde dienen und eine einladende Atmosphäre schaffen.

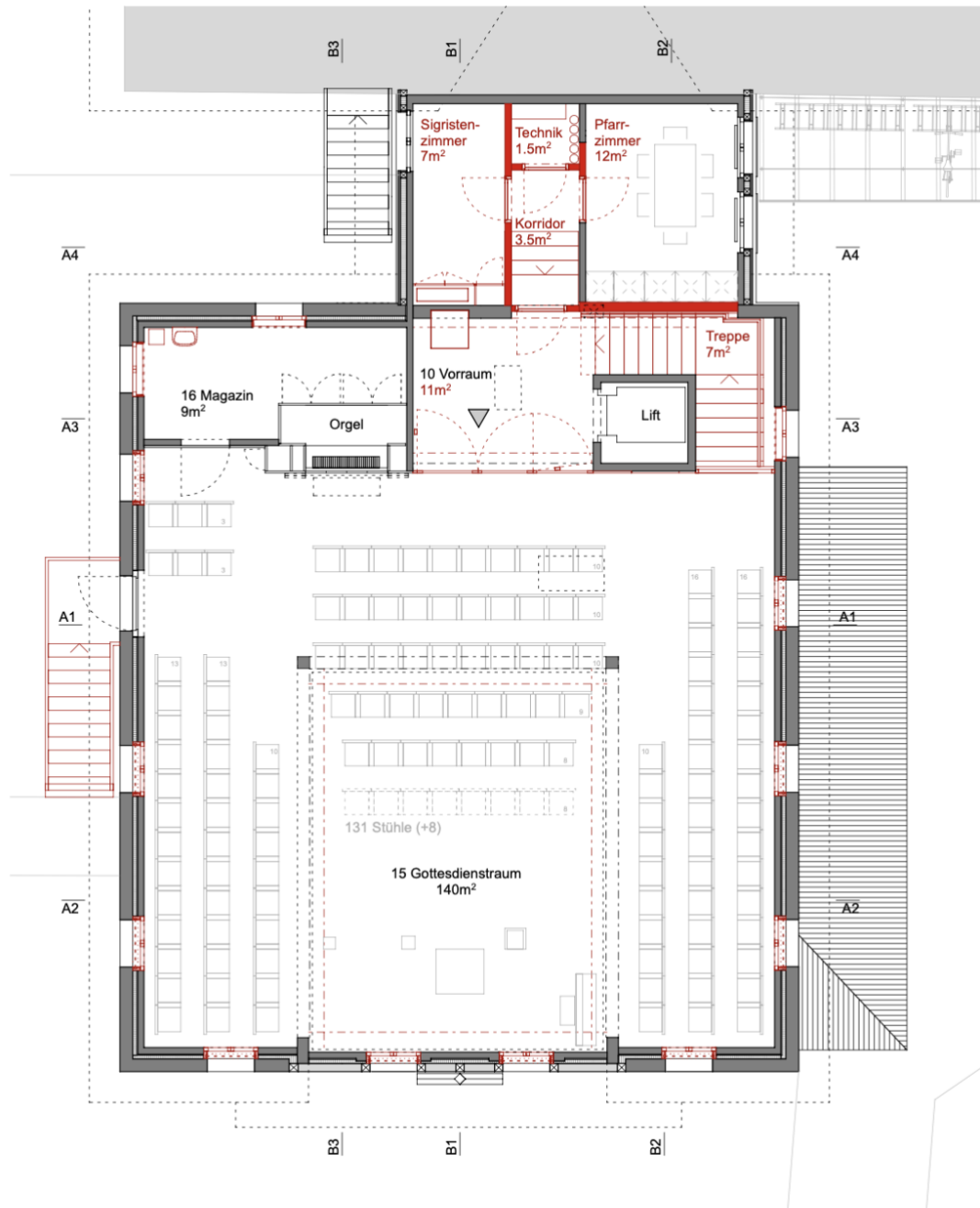
Der Kirchenraum bleibt als Stubenkirche erhalten und wird dennoch modernisiert, um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden. Die Elektrik wird im Erdgeschoss besser zugänglich gemacht, um Wartungsarbeiten zu erleichtern und die Sicherheit zu erhöhen. Die WCs werden behindertengerecht gestaltet, um Barrierefreiheit zu gewährleisten, und die Brandschutzvorschriften werden durch umfassende Massnahmen erfüllt, um die Sicherheit aller Nutzer zu garantieren.

Der Kirchenraum selbst wird als Stubenkirche erhalten und erfährt nur marginal sichtbare Veränderungen. Allerdings muss auch er den veränderten Brandschutzvorschriften in Bezug auf Fluchtwegen angepasst werden. Ebenso wie die dortige Eingangstüre. Die Fenster und Wände werden energetisch aufgewertet. Die alte Belüftung wird ausgetauscht und neu im Holzschopf unter dem Dach verbaut. Dadurch entsteht dringend benötigter Stauraum im Zwischenraum des Aufstiegs zur Terrasse.

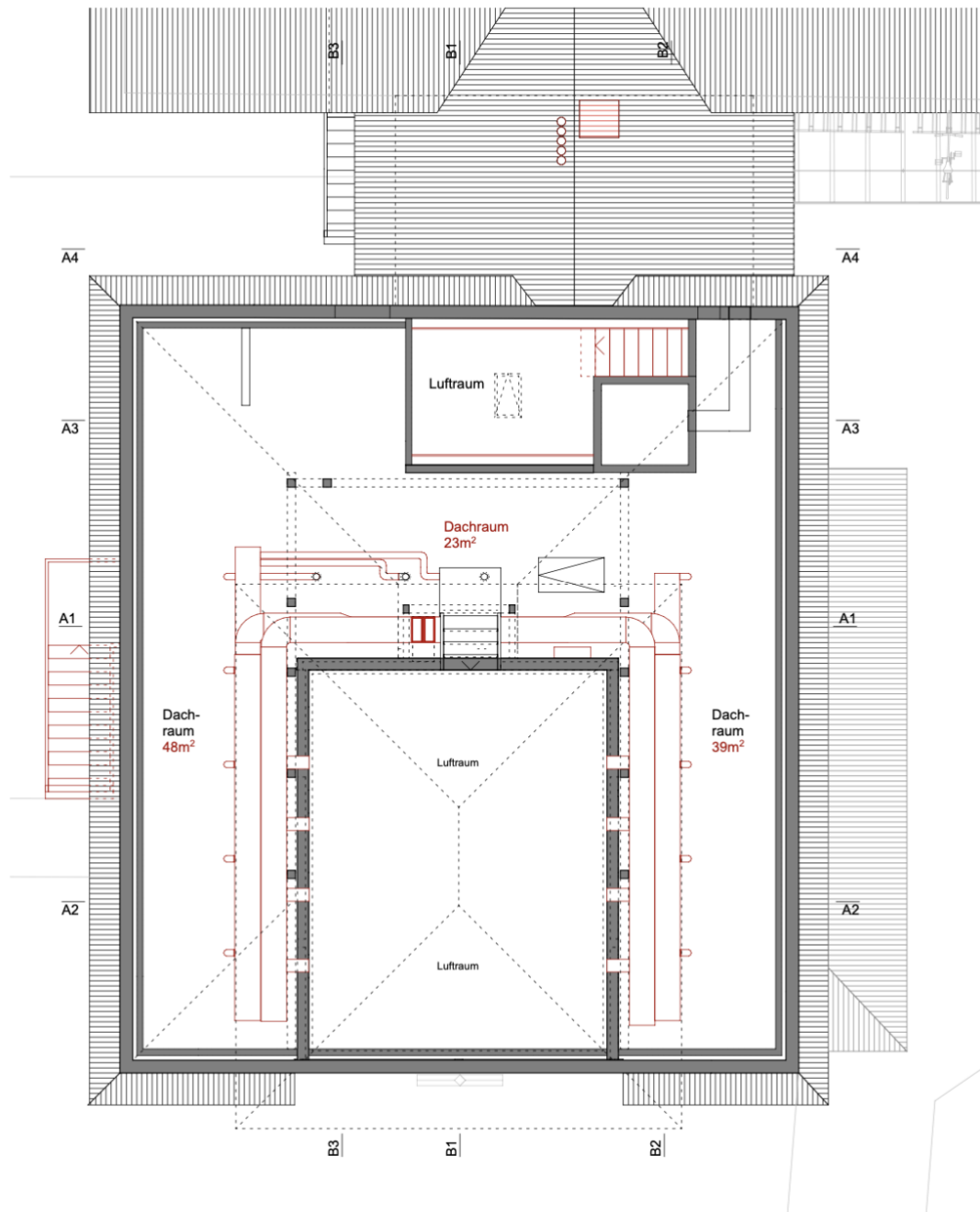
Die nachfolgenden Pläne zeigen die geplanten Massnahmen. In **rot** sind die geplanten Eingriffe und Veränderungen eingetragen.



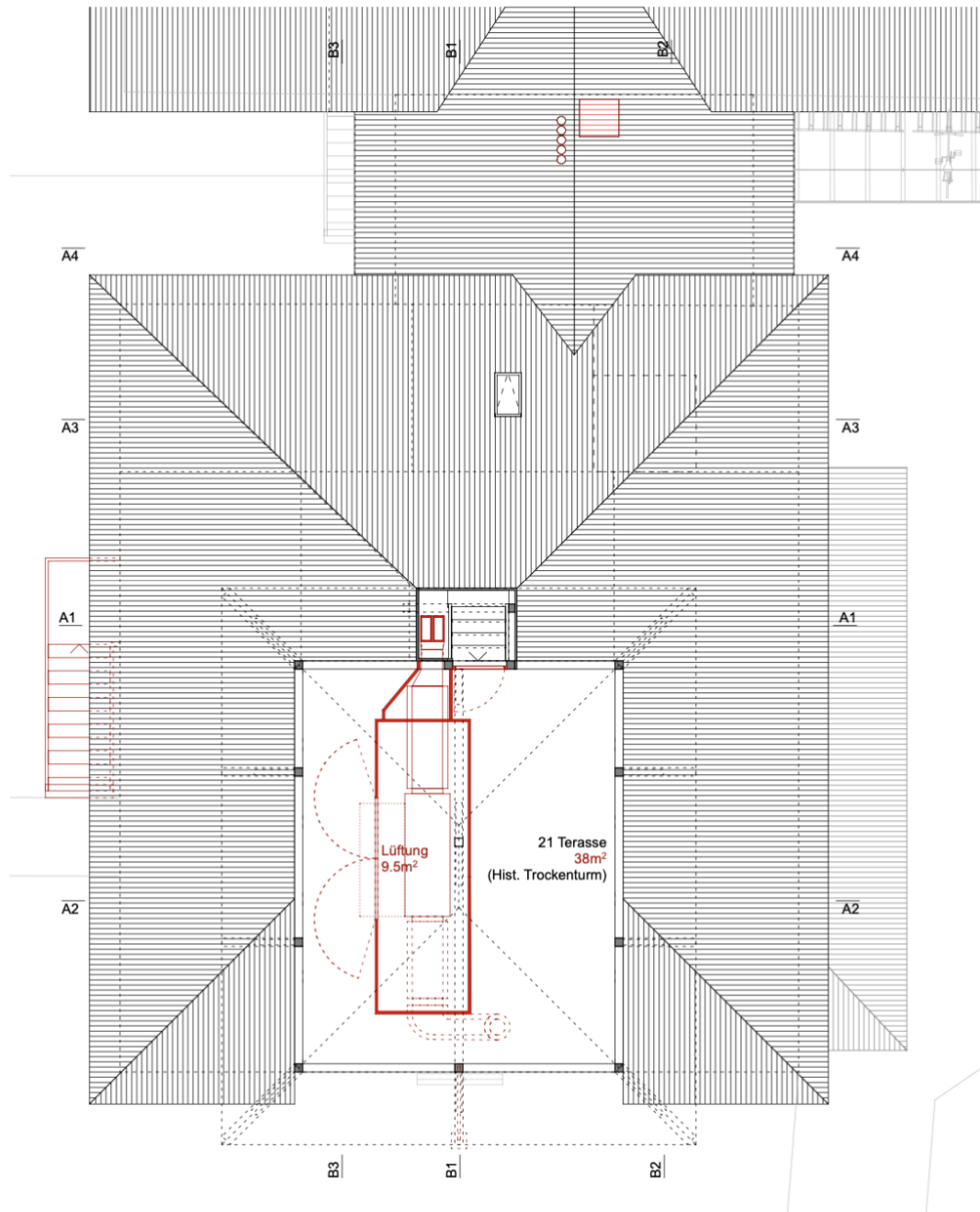
Sanierung / Massnahmen Erdgeschoss



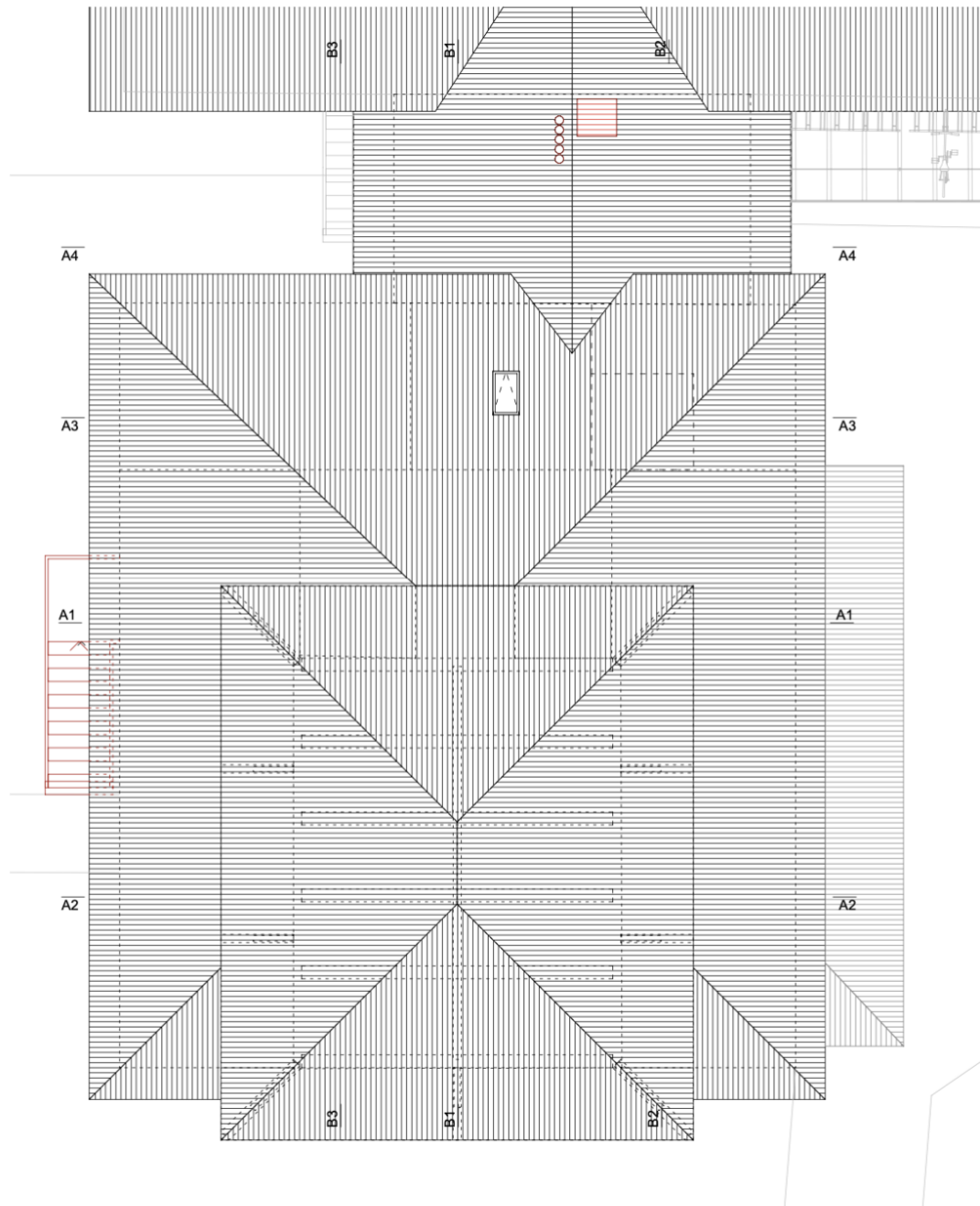
Sanierung / Massnahmen Obergeschoss (Gottesdienstraum)



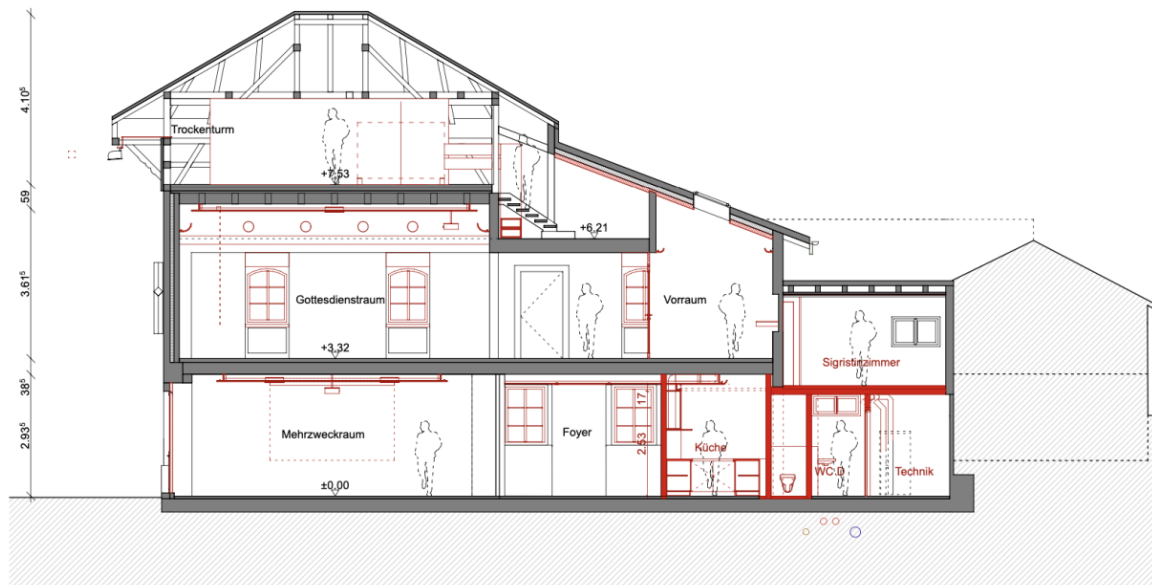
Sanierung / Massnahmen Dachgeschoss



Sanierung / Massnahmen Trockenturm

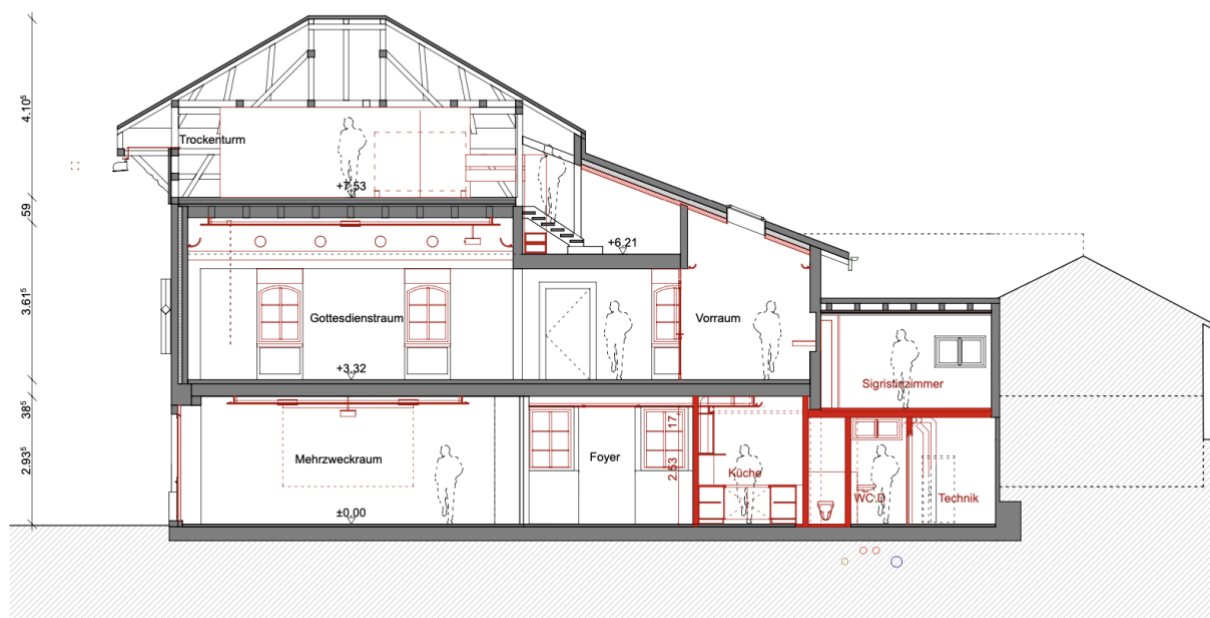
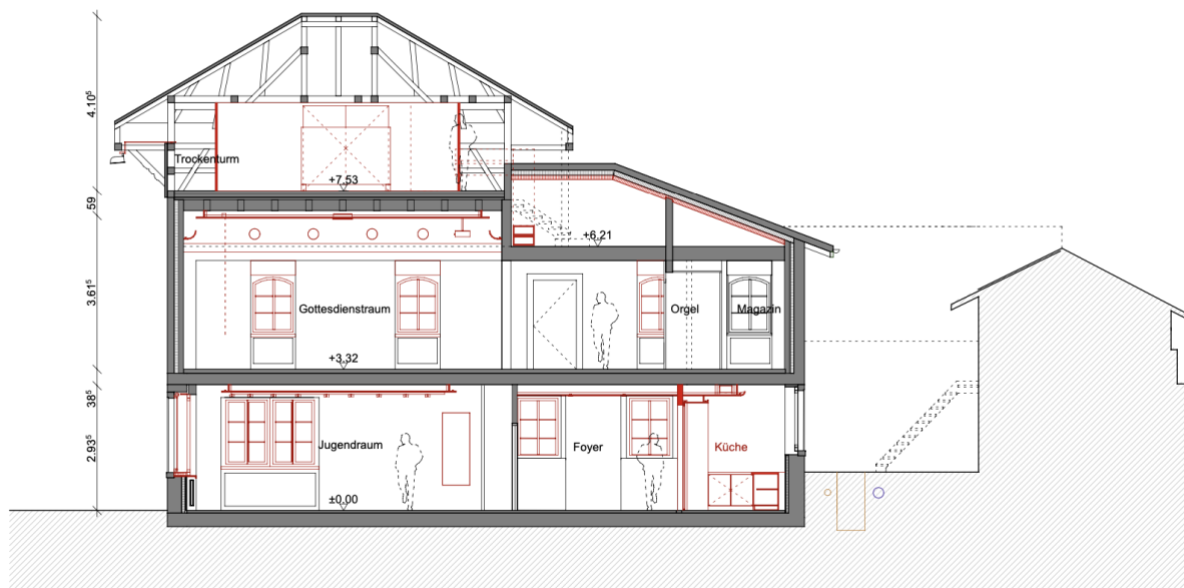


Sanierung / Massnahmen Dach



Sanierung / Massnahmen Ansicht Fassaden





Kosten

Zu Lasten der Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen

Kostenschätzung +/- 15 %

BKP	Kosten (CHF exl. MwSt)	
1 Vorbereitungsarbeiten	21'200.-	0.91 %
2 Gebäude	2'056'646.-	88.09 %
5 Baunebenkosten	31'874.-	1.37 %
4 Umgebung	6'000.-	0.26 %
6 Reserve	150'000.-	6.42 %
9 Ausstattung	134'000.-	5.74 %
Beitrag kantonal Kirche Zürich	65'000.-	2.78 %
Total exl. MwSt	2'334'720.-	100 %
MwSt	189'112.-	
Total inkl. MwSt (8.1 %)	2'523'832.-	
Total inkl. MwSt - 15 %	2'194'637.-	
Total inkl. MwSt + 15 %	2'969'214.-	

Früher bewilligte Kredite für das Projekt:

Machtbarkeitsstudie (zu Lasten ER)	66'865.-	
Planungskredit (IR KGV Beschluss KGV 124)	350'000.-	Stand 31.12.24 183'135.35

Kostenfolge (in der Erfolgsrechnung ER)

Abschreibung (ab Nutzung gemäss Handbuch) pro Jahr

2'366'000.- / 20 =	118'300.-
134'000.- / 8 =	16'750.-
Total pro Jahr	135'050.-

Zinskosten

Mit einem langfristigen Kredit über CHF 2'500'000.- soll die Sanierung finanziert werden. Die Kreditzusicherung ist vorhanden. Der offerierte Zinssatz liegt bei 2,0 %

Jährliche Zinsabelastung

2'500'000.- zu 2,0 %	50'000.-
----------------------	----------

Total jährliche Belastung der ER **185'050.-**

Abschiede der Kirchenpflege und der RPK

Die Kirchenpflege der Kirchgemeinde Uster hat die Sanierung der Limi schon vor langer Zeit ins Auge gefasst und mit den Nutzerinnen und Nutzern zusammen die Notwendigkeit und Verbesserungen im Betrieb des Begegnungszentrums diskutiert. Neue Vorschriften der Feuerpolizei können heute nur umgesetzt werden, wenn die Einschränkungen des Betriebes vorgenommen werden (zum Beispiel: Begrenzung der Teilnehmerzahl von Personen im Gottesdienstraum).

Die technischen Einrichtungen sind in die Jahre gekommen und funktionieren teilweise nicht mehr zur Zufriedenheit.

Ökologische Massnahmen sollen eine nachhaltige Wirkung im Energieverbrauch haben.

Durch Umverteilung der Räume ergeben sich optimalere Nutzungsmöglichkeiten.

Auf gewünschte, aber als zu teuer beurteilte Massnahmen, wird verzichtet (zum Beispiel: die Verlegung des Lifes).

Fazit aus der Sicht der **Kirchenpflege**:

Die Sanierung der Limi ist jetzt notwendig und ermöglicht den weiteren Betrieb als Begegnungszentrum der Katholiken von Greifensee-Nänikon- Werrikon in Zukunft. Die Kosten der Sanierung sind angemessen.

Die Finanzierung ist gesichert, die Folgekosten (Verzinsung des Darlehens und die Abschreibung) betragen jährlich rund 185'050.-

Antrag an die a.o. Kirchgemeindeversammlung vom 1. April 2025

Die Kirchenpflege der Kirchgemeinde Uster beantragt an der a.o. Kirchgemeindeversammlung vom 1. April 2025 einen Verpflichtungskredit von CHF 2,5 Mio. zur Sanierung des Begegnungszentrums «Limi» der Katholischen Pfarrei Greifensee-Nänikon-Werrikon im Städtli Greifensee, gemäss dem präsentierten Sanierungsprojekt der Tropeano Architekten.

Die Rechnungsprüfungskommission der Kirchgemeinde Uster hat den Antrag und die Unterlagen geprüft. Sie hat an der Sitzung vom 19.2.2025 den beschlossen, den Antrag der Kirchenpflege zu unterstützen.

Die Kirchenpflege und die Rechnungsprüfungskommission empfehlen den Stimmbürgern und Stimmbürgerinnen Annahme der Vorlage.

Das Pfarreiteam und der Pfarreirat sind überzeugt vom Vorschlag der Baukommission: Eine Zukunft für die Limi

Als Vertreterinnen und Vertreter der unterschiedlichen Nutzergruppen der Limi sind wir überzeugt vom Vorschlag, den die Baukommission ausgearbeitet hat und unterstützen den Antrag der Kirchenpflege, die Limi im geplanten Rahmen zu sanieren.

Während des gesamten Planungsprozesses haben wir sehr sorgfältige Abklärungen erlebt und wurden in Feedbackschlaufen immer wieder eingebunden. Wir hatten zudem die Möglichkeit, Rückmeldungen aus den verschiedenen Pfarreigruppierungen einzuholen und wieder in die Baukommission einzubringen.

Die nötige Sanierung der Limi nach 40 Jahren Nutzung soll vielfältigen Anforderungen gerecht werden: unterschiedliche Bedürfnisse der Nutzergruppen, neue Vorgaben durch Brandschutz und Denkmalpflege sowie bzgl. Barrierefreiheit und natürlich ein finanziell tragbarer Aufwand. Im Wissen darum, dass eine „Quadratur des Kreises“ nicht möglich ist, hat die Baukommission einen Vorschlag ausgearbeitet, der viele Erwartungen und Wünsche aufgenommen und, wo das nicht möglich war, nach den besten Kompromissen gesucht hat. Wir danken den Mitgliedern der Baukommission für ihre grosse Arbeit!

Insbesondere überzeugen uns

- dass der einmalige Gottesdienstraum in Grösse, Aufbau und Innengestaltung weitgehend wie bisher bestehen bleibt.
- dass der Mehrzweckraum im Erdgeschoss erhalten bleibt und wie bisher zum Foyer geöffnet werden kann.
- dass das Foyer bei zwar veränderter Struktur in seiner Grösse erhalten bleibt (Spiel- und Gestaltungsfläche für Kinder und Jugendliche, Begegnungsfläche bei grösseren Veranstaltungen) und der natürliche Lichteinfall steigt.
- dass die Anzahl Räume trotz des erhöhten Platzbedarfs für die Umsetzung der Brandschutz- und Barrierefreiheit-Vorgaben erhalten bleibt.
- die Verlegung der WCs an die Seite des Foyers (der unschöne Blickfang der WC-Türen wurde immer wieder angemerkt).
- die optimierte Anordnung in der Küche.
- die energetische Verbesserung durch den Einbau eines Windfangs zwischen Eingang/Treppenhaus und Foyer.
- dass die Limi nicht zu einem hochtechnisierten Kirchenzentrum wird, sondern in ihrer Schlichtheit und mit ihrer einmaligen Atmosphäre in der Stubenkirche als spiritueller Ort und als Begegnungszentrum für alle Altersgruppen erhalten wird.

Wir sind dankbar, dass die Kirchenpflege mit ihrem Antrag Ja sagt zur Zukunft der Limi. Sie wirkt so darauf hin, dass die Limi auch für nachfolgende Generationen ein offener Ort in Greifensee bleibt, an dem kleine und grosse Menschen gern ein- und ausgehen, sich wohl fühlen und heimisch werden. Ein Ort, an dem Gemeinschaft und Spiritualität gelebt werden und Menschen Orientierung für ihr eigenes Leben finden. Ein Ort, von dem Impulse für ein gutes Zusammenleben in Greifensee, Nänikon und Werrikon ausgehen.

Pfarreiteam und Pfarreirat Johannes XXIII Greifensee-Nänikon-Werrikon