

Evangelisch - reformierte Kirchgemeinde Meilen

Liegenschaftenplanung



ZIELE

Auftrag

- o Mit Hilfe biblischer Überlieferung Menschen Tiefe und Weite geben
- o Mehr anbieten als zwingend notwendig
- o Konzentration auf Kernaufgaben
- o Mitgliederzahl halten respektive erhöhen

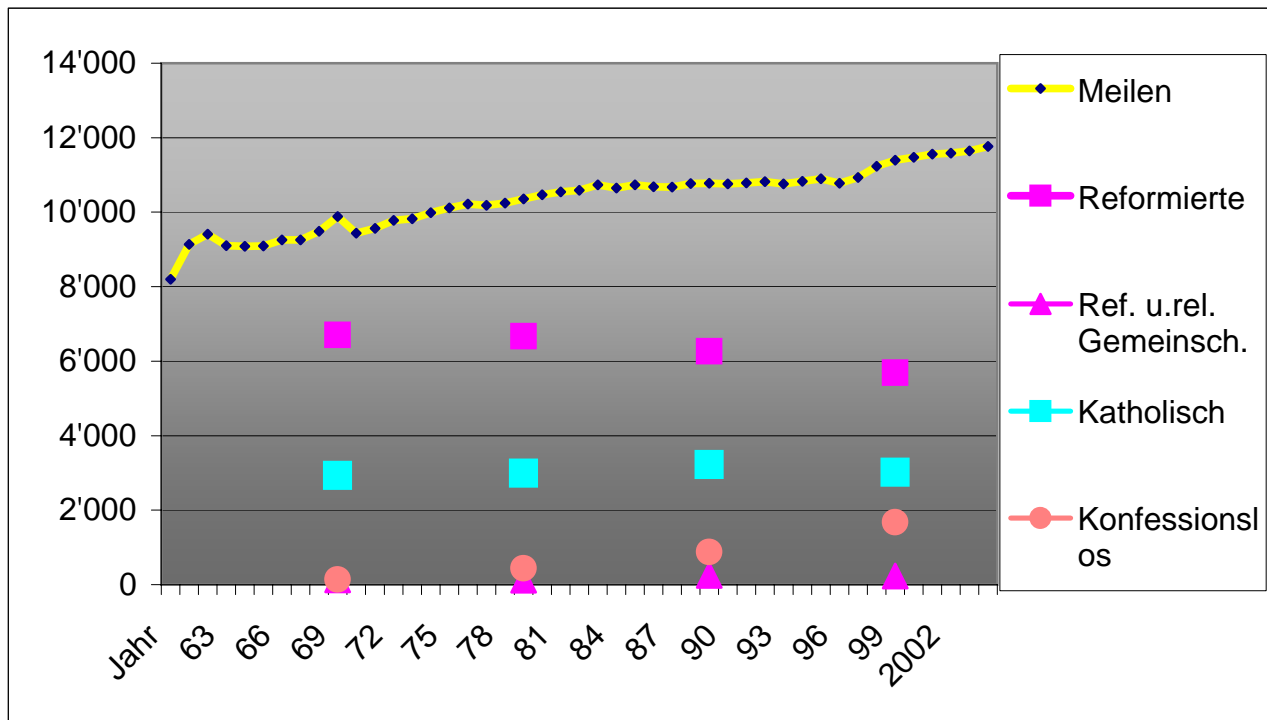
Nutzungen bestehend

- o Gottesdienste
- o Konzerte
- o Jugendarbeit
- o Seniorenarbeit
- o Unterricht
- o Kurse
- o Sitzungsräume

Nutzungen neu

- o Alters(wohn)räume
- o Jugend(wohn)räume
- o Stiftung für Jugendräume
- o Stiftung für Altersräume
- o Familientreff
- o Beratungen Partnerschaft Ehe Alleinerziehende Eltern
- o Betreuungen
- o Spielgruppen
- o Schulungen
- o + 1ne Pfarrstelle
- o + andere Arbeitsstellen

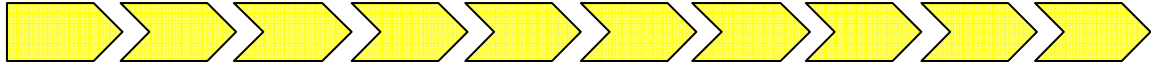
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND KONFESSIONSZUGEHÖRIGKEIT



BEGRIFFE 1

Bewirtschaftung

Jährliche Investitionen gemäss Budget
Fortlaufend



Sanierung / Umnutzung

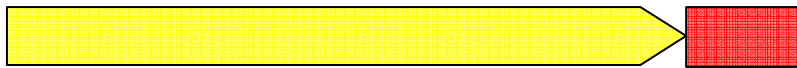
Regelmässig stattfindende Investitionen im Durchschnitt alle 20-30 Jahre



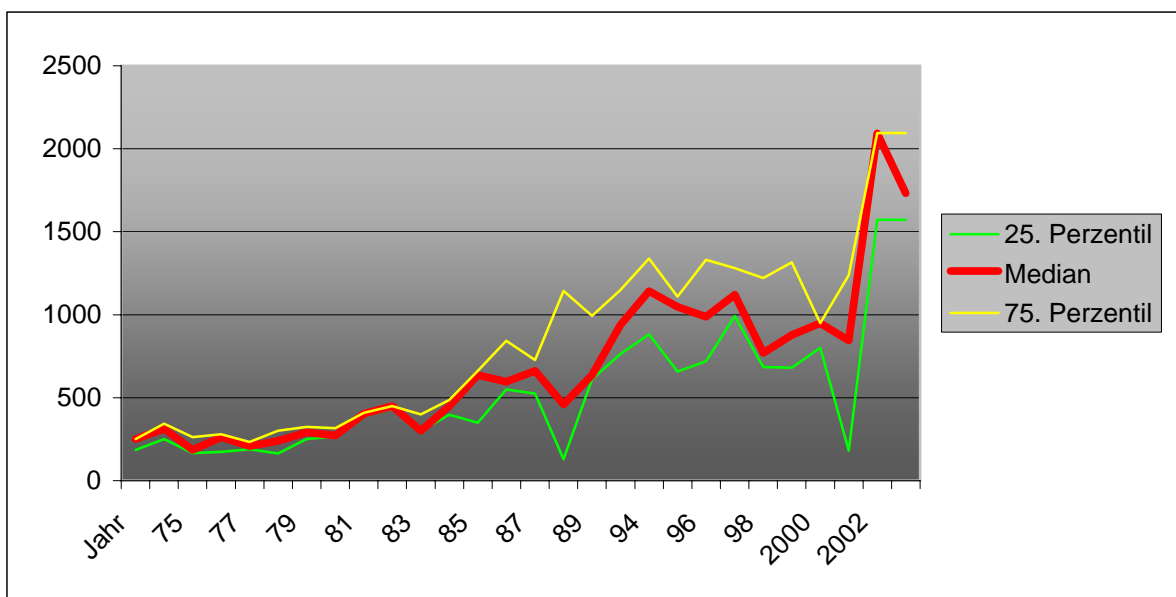
Verkauf

Bewirtschaftung, Sanierungen etc.

Einmaliger Erlös

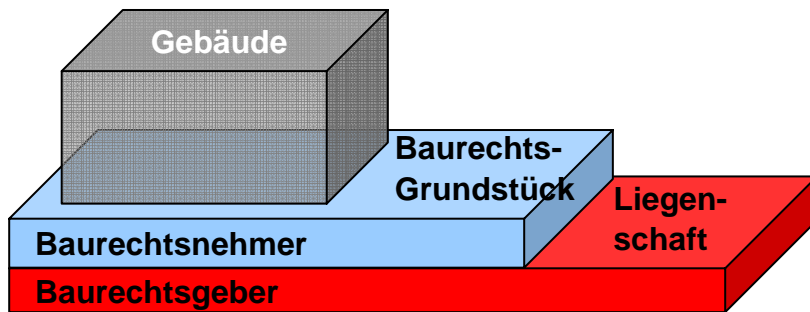


Landpreise Gemeinde Meilen (erschlossenes, unbebautes Bauland)



BEGRIFFE 2

Baurecht



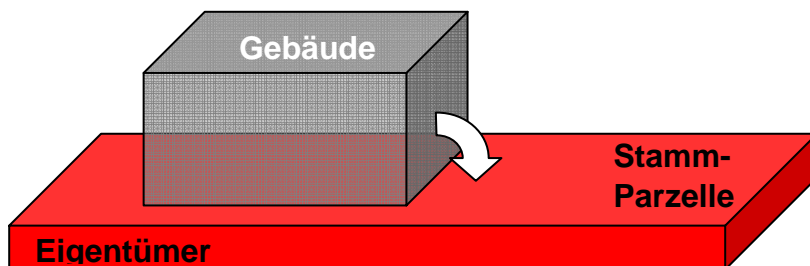
Allgemeines

Dauer	max. 100 Jahre	→ Heimfall
Eigentum	Baurechtsgeber	Kirche
Nutzung	Baurechtsnehmer	Gemäss Vereinbarung
Entschädigung	Baurechtszins	Nutzungsabhängig

Vorteile

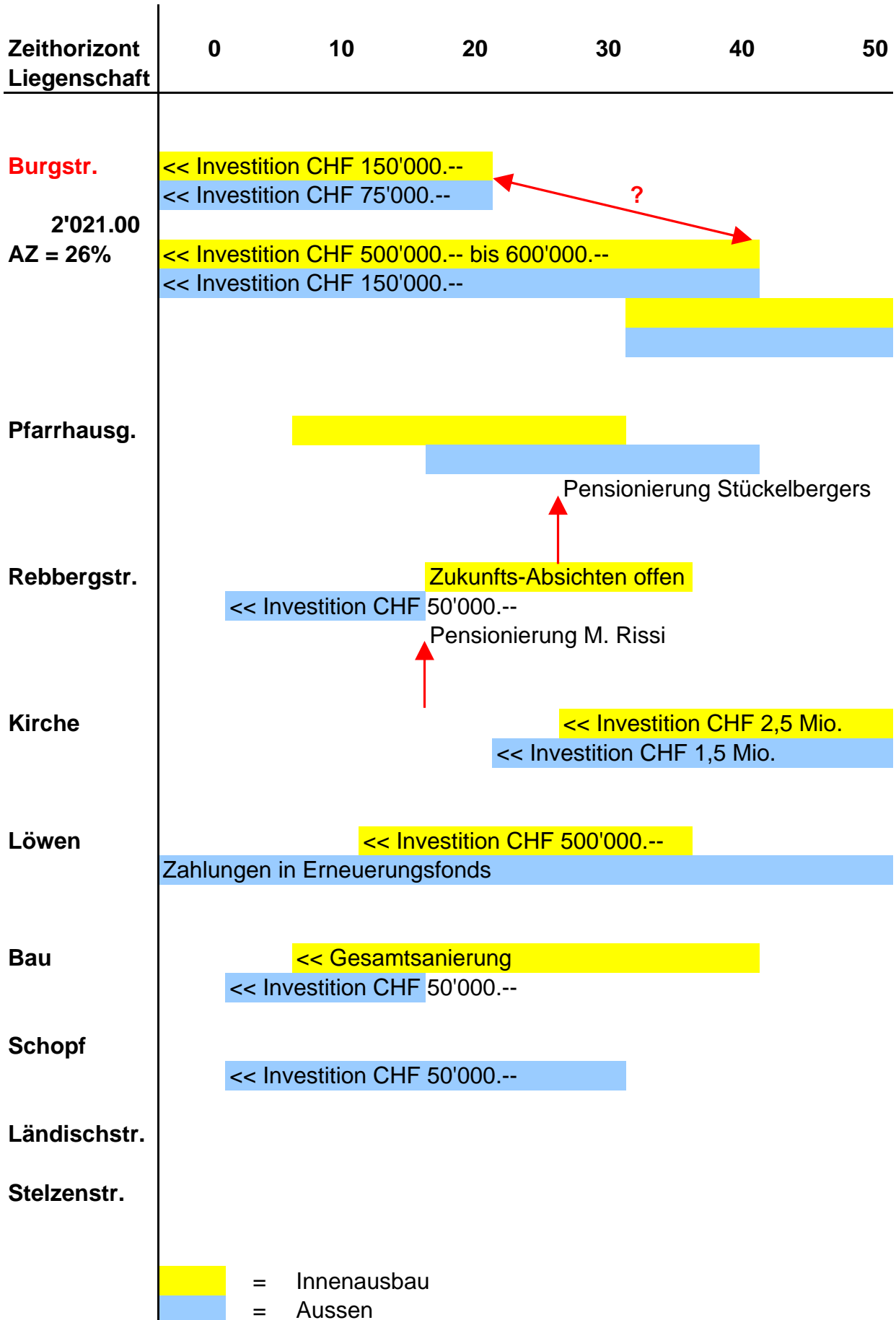
Stamm-Parzelle	Eigentum Kirche = Baurechtsgeber
Baurechts-Parzelle	Eigentum Baurechtsnehmer
Grundstücke	Frei Handelbar
Unterhalt	Keinen für die Dauer des Baurechts

Heimfall





Entschädigung	ja/nein, gemäss Vereinbarung
---------------	------------------------------

INVESTITIONSPLAN

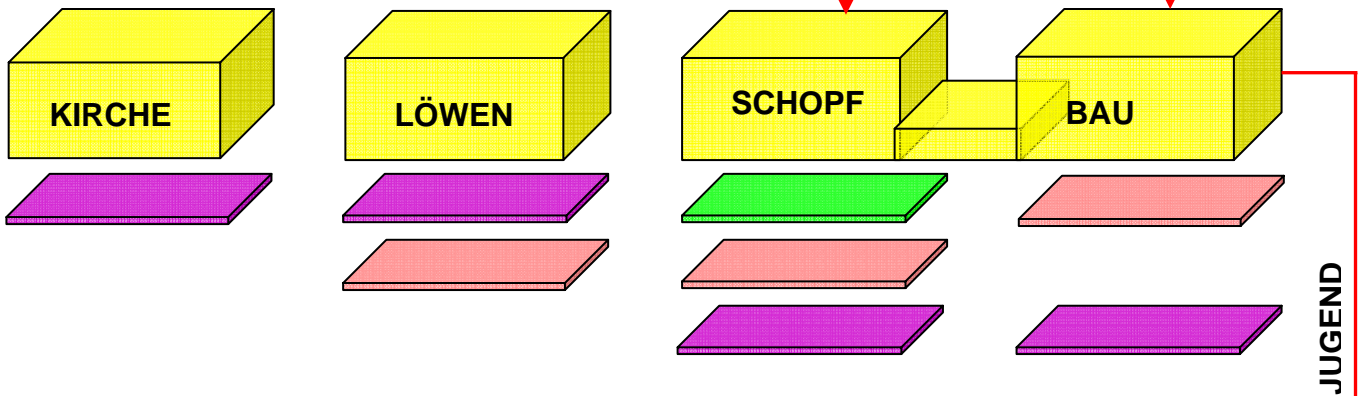


AUSBLICK

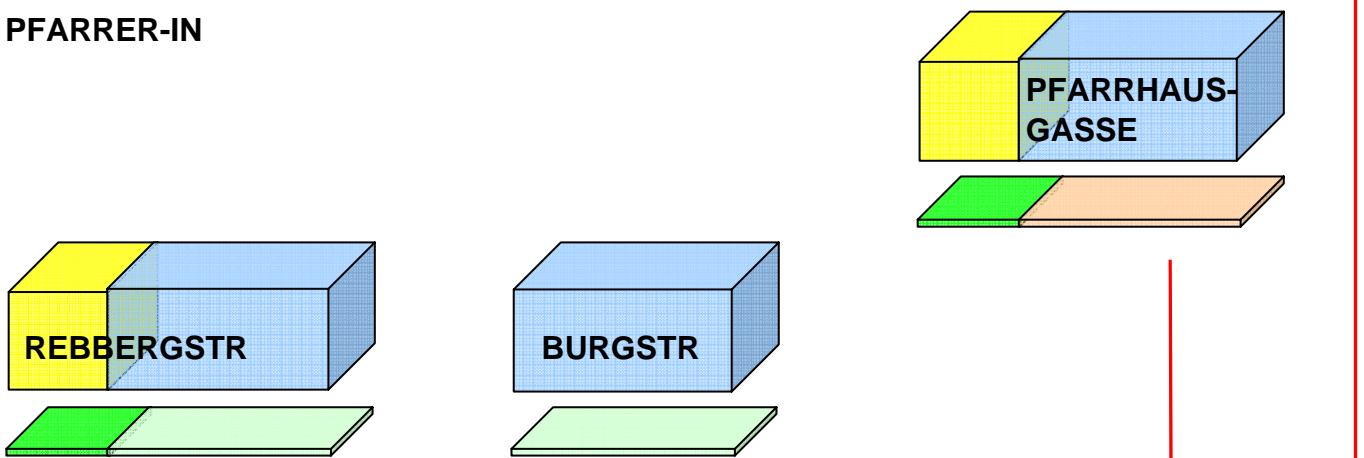
Zeithorizont Liegenschaft	0	10	20	30	40	50
Burgstr. 2'021.00 1500.--/m2	Baurecht Zins bei 3.25% ca. CHF 98'000.-- p.a. Dauer ~70 Jahre Nutzung = frei (Wohnzone)					
Pfarrhausg.	Wohnen	Vermietung z.B. Büro 167.00+171.00m2 = 338.00m2 Pensionierung Stückelbergers >> à 250.--/m2 = 84'500.--p.a.				
Rebbergstr.	Wohnen	Verkauf Pensionierung M.Rissi>>				
Kirche	Bau Pavillon Chilekafi, erw. Foyer, Lager, etc					
Löwen						
Bau	UG Saal, Zusammenschluss Schopf OG's Büroräume					
Schopf	Lager Bau	Wohnen Sigrist, Archiv, UG Saal				
Ländischstr. 4'538.00 1'200.--/m2	Baurecht Zins bei 3.25% ca. CHF 177'000.-- p.a. Dauer ~70 Jahre					
Stelzenstr. 2'878.00 1500.--/m2	Proj. Bau	Wohnen/Pfarrer Jugend/Alter/Beratungen Baurecht>>Stiftung Alters-+Jugendräume D. ~70J. Zins ~3.25%=140'000.-- p.a. 1/2 Eigennutzung=70'000.--				
Total E:	Baurecht:	345'000.-- p.a. > 7.7 Mio (Dauer 70 Jahre, Zins 4.5%)				
	Miete:	84'500.-- p.a. > 1'470'000.-- (Kap.faktor 5.75%)				
		= Eigennutzung				
		= Fremdnutzung				

NUTZUNGS - KARTE

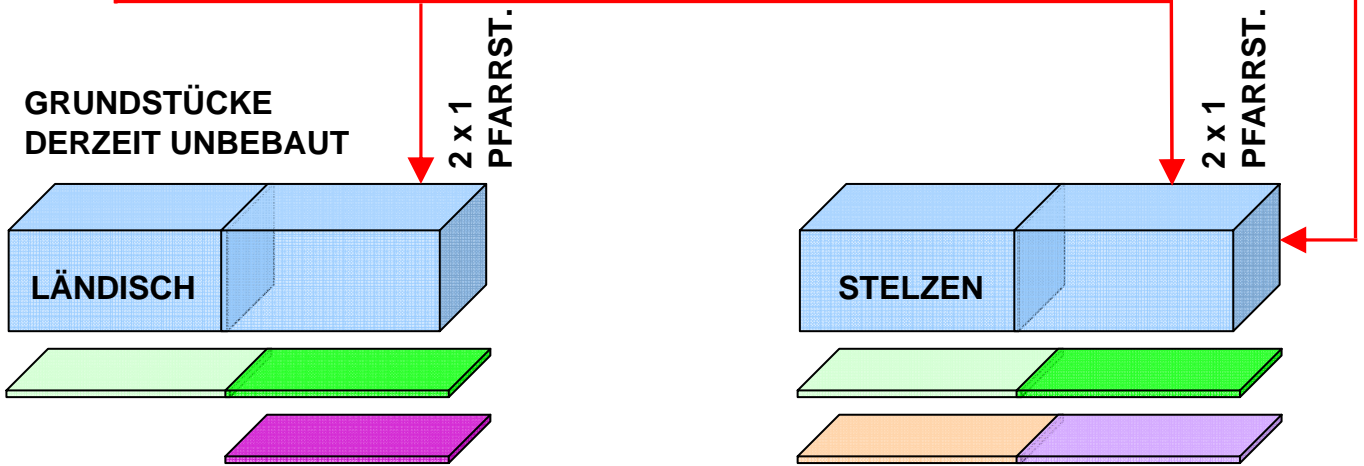
ÖFFENTLICH



PFARRER-IN



GRUNDSTÜCKE DERZEIT UNBEBAUT

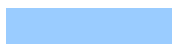


Legende:

Betreiber

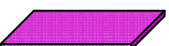


Kirche

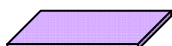


Professionelle Institution (Baurecht)

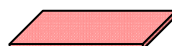
Nutzung



Kirchlich



Jugend



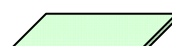
Büro K



Wohnen K



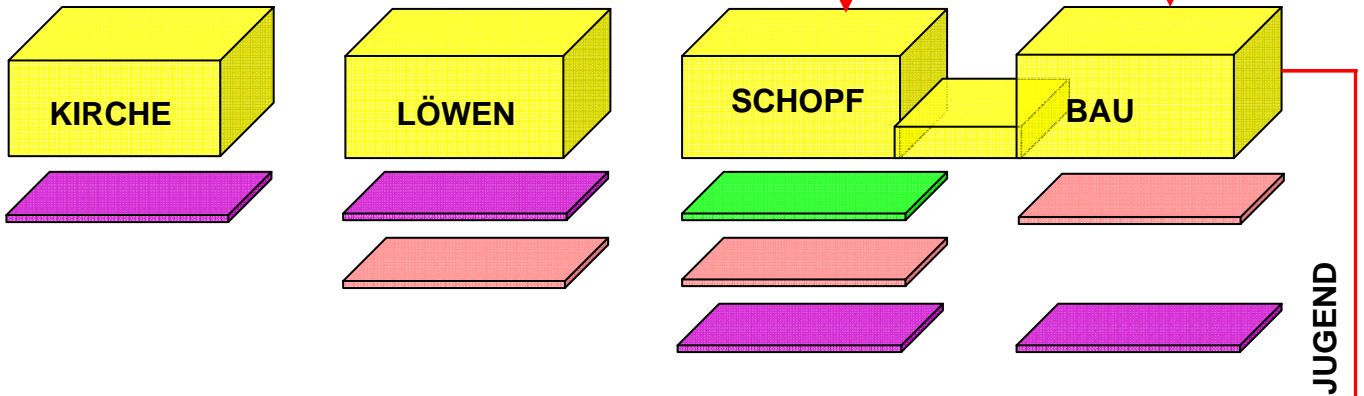
Büro PI



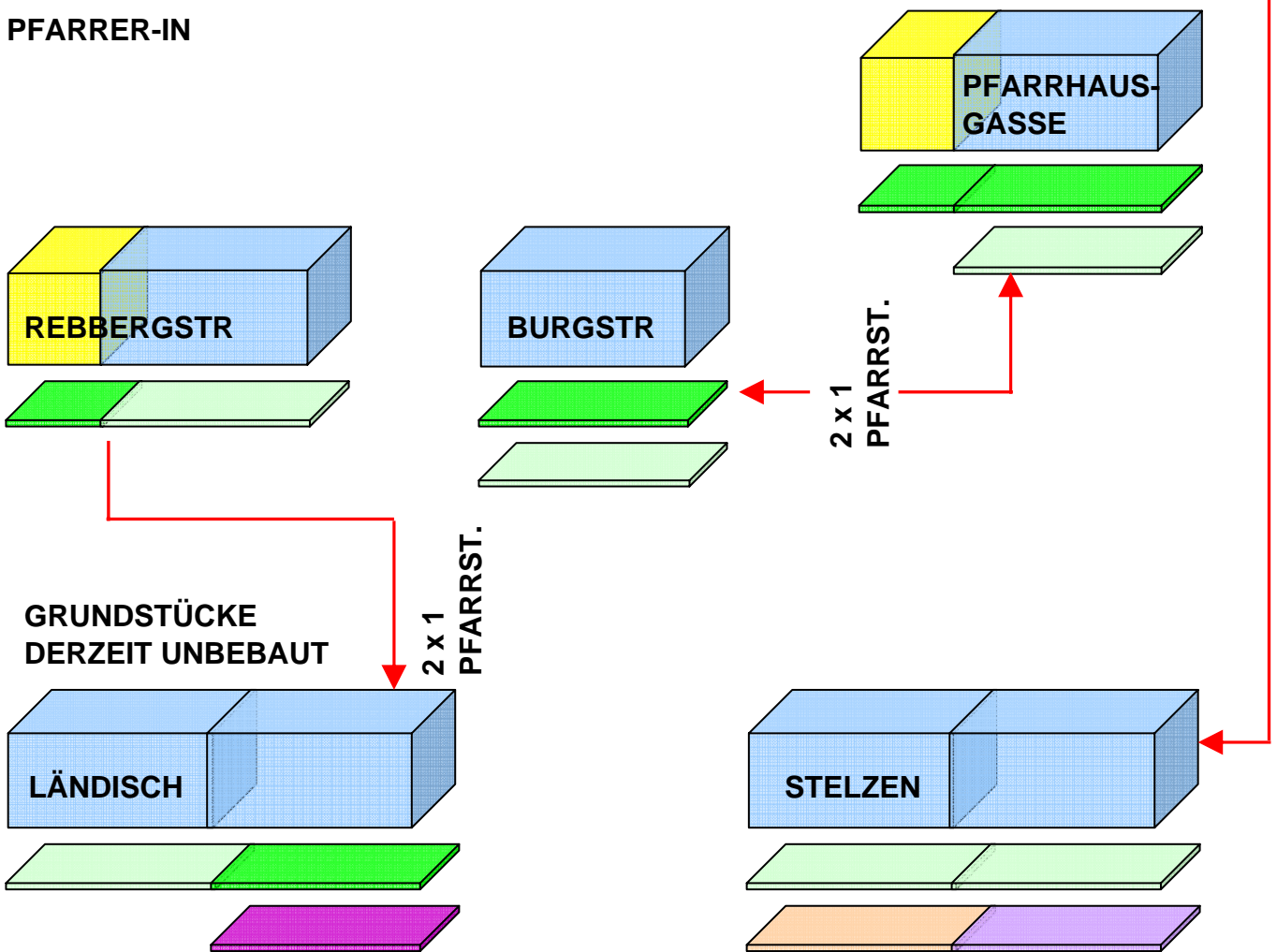
Wohnen PI

NUTZUNGS - KARTE VARIANTE

ÖFFENTLICH



PFARRER-IN



Legende:

Betreiber

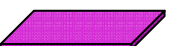


Kirche



Professionelle Institution (Baurecht)

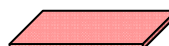
Nutzung



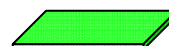
Kirchlich



Jugend



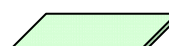
Büro K



Wohnen K



Büro PI



Wohnen PI

ZUSAMMENFASSUNG

Vorteile:

- o Konzentration auf kirchliche Aufgaben
- o Schaffung neuer kirchlicher Aufgaben
- o Steigerung Mitglieder
- o In Phasen umsetzbar
- o Zeitlich frei
- o Umfang Realisierung offen
- o Keine Aufwendungen für Betrieb, Unterhalt, Verwaltung
- o Nur Mietzins oder Nutzung (Baurecht)
- o Steuerlich interessant
- o Grössere Kostentransparenz
- o Geringes Risiko
- o Einnahmen
- o Wirtschaftlicher und professioneller Betrieb
- o Liegenschaften im Eigentum

Nachteile:

- o Umdenken
- o Wirtschaftlich orientiert
- o Grundstücke nächste 70 Jahre überbaut

Grundsätze:

- o Konzentration auf Kernaufgaben
- o Angebot erweitern mit neuen Gefässen
- o Liegenschaften im Eigentum behalten

Weiteres Vorgehen:

- o Genehmigung Konzept Liegenschaftenplanung
- o Umsetzung Konzept Liegenschaftenplanung
- o Entscheid Burgstr. 79
 - a) Investition Nutzung ca. 20 Jahre
 - b) Investition Nutzung ca. 40 Jahre
 - c) Baurechtslösung
 - d) Verkauf
- o Bildung Arbeitsgruppe
 - a) Nutzungen/Angebote analysieren
 - b) Weiterführende Angebote festlegen
 - c) Neue Angebote festlegen
 - d) Zukunftstabsichten ref. Kirche Meilen definieren

CHF 200'000
CHF 700'000

