

Evang . Kirchgemeinde Märstetten

Bericht über die Gruppe Zukunft Pfarrhaus am Sonntag KG-Versammlung vom 7.3.2021

---

Das jetzige Pfarrhaus wurde im Jahr 1906-1907 im Jugendstil erbaut. Architekt Brenner aus Frauenfeld entwarf dieses Schlössli-Pfarrhaus. Zur gleichen Zeit wurde auch in Bürglen und Sitterdorf ein ähnliches Pfarrhaus erstellt. Vor hundert Jahren war dies wirklich ein Dorfwarzeichen und die Märstetter waren stolz über diesen prächtigen Bau. Der Riegelbau in dieser Dimension ist doch etwas Spezielles. Es ist ein stattliches Landhaus , das durch die Denkmalpflege als wertvoll eingestuft wurde.

Die Liegenschaft hat 12 Zimmer, im Hochparterre die Amtsräume, daneben ein grosses Unterrichtszimmer separat zugänglich, im 1. OG Pfarrwohnung mit Küche und Badzimmer, 2.OG, weitere Zimmer und Dusche, sowie zuoberst einen grossen Dachboden. Dazu gehört eine separate Garage. Das gesamte Gebäudevolumen ist 2500 m<sup>3</sup>, Die ganze Grundfläche mit Umschwung, Gemüsegarten und Obstgarten ist ca. 2500 m<sup>2</sup>.

Bilder zeigen von Blanca

Es wurde letzten Sommer die folgende Gruppe gebildet um sich mit dem Thema Zukunft Pfarrhaus auseinanderzusetzen.

Martin Rutschmann, Präsident KG Märstetten  
Hans Stadelmann, Pensionär  
Peter Pupikofer, als Vertreter aus der Zunft der Handwerker  
Tobias Arni, Pfarrer  
Florian Schoch, Architekt  
Urs Blöchliger, Nachbar des Pfarrhauses  
Beat Osterwalder, Kivo Mitglied Ressort Liegenschaften

Diese Kommission tagte an drei ca 2 stündigen Sitzungen

Die Gruppe unternahm zuerst einen Rundgang durch alle Räume. Es zeigte sich, dass innen schon etliche Renovationen anstehen. Alles müsste innen neu gestrichen werden, alte Spannteppiche müssen ersetzt werden, Küche ist ca. 25 Jahre alt und die Bad- und Duscheinrichtungen ca. 40-50 jährig. Liegenschaft wird mit Oel beheizt. Keller ist etwas feucht, was gemäss Architekt für so eine alte Liegenschaft nicht abnormal sei. Dach sei in einem guten Zustand. Aussenfassade müsste auch wieder einmal aufgefrischt (vor allem Süd- und Wetterseite) und Schadstellen ausgebessert werden. Der Energieverbrauch ist Liegenschaft ist hoch. Nachträglicher Einbau von Isolationen sei gemäss Fachleuten nicht möglich.

Die Kivo hatte Florian Schoch letzten Herbst beauftragt, eine Grobkostenschätzung mit drei Varianten zu berechnen:

Variante 1

Pinselfrenovationen innen

ca 90'000

## Variante 2

Pinselrenovation, Nasszellen OG neu, Elektrisch ca. 230'000

## Variante 3

Pinselrenovation, Nasszellen OG neu  
Elektrisch, Küchen ersetzt, Energetische Massnahmen ca 380'000

Analyse Asbest ca 3'000

Aussenfassade, Gerüst, Holz streichen  
Und Fassade ausbessern ca 60'000  
(Schätzung Martin Kradolfer, Malermeister)

Gemäss einem neutralen Schätzer ist die Altersentwertung dieser Liegenschaft per heute ca. 450'000 bis 500'000

Diese Summe entspricht ziemlich genau der Angaben des Architekten. Da in den letzten 25 Jahren nur das Allernötigste renoviert wurde, steht jetzt so eine grosse Summe an.

Unsere Gruppe machte sicher Gedanken, was könnte es für Möglichkeiten geben und warf die folgenden Ideen in die Runde geworfen:

Die Amtsräume im Parterre laufen weiter (Sekretariat, Pfarrbüro und sep. Besprechungszimmer)

Wohnung OG wird für betreutes Wohnen 24 Stunden (psychische Kranke) Oder begleitetes Wohnen stundenweise vermietet  
Abklärungen mit kantonaler Organisation ergab, dass der Kanton z.Z keine verbindlichen und langfristigen Engagement eingeht.

Die Leute werden immer älter. Wäre eine Senioren WG mit geistlich spiritueller Begleitung etwas.

Die Organisation einer solchen Einrichtung kann die Kivo nicht stemmen. Ebenso müssten da noch hohe Investitionen für Treppenlifte usw. getätigt werden.

Asylanten beherbergen, ist auch nicht unproblematisch

Verkauf als letzte Option

Zwei Wohnungen vermieten (bedingt eine zusätzliche Küche und Abklärung, ob Abtrennung im Treppenhaus überhaupt möglich ist)

Zimmervermietung an Arbeiter

Bürovermietung, event. Vermietung an stilles Gewerbe wie Arzt, Architekt, Anwalt (was müsste hier noch umgebaut werden?)

Könnten Amtsräume nicht in die Mesmerwohnung verlegt werden. Anmeldung von Eigengebrauch. Jugendarbeit und Jugendtreff ausquartieren.

Pfarramt, Sekretariat, Mesmer und Jugendarbeit wären alle zentral unter einem Dach. Nur eine Anlaufstelle der KG für alle Dienste.

Vorkehrungen anlässlich der 1. Sitzung:

Asbest – Analyse veranlassen, ist wichtig für weitere Baumassnahmen und Kostenberechnungen Diese Analyse ist erfreulich ausgefallen, dass nur kleinere Massnahmen ausgeführt werden müssten. Es bestehen somit keine Altlasten auf dieser Liegenschaft.

Eine Begehung mit der Denkmalpflege zeigt, dass eine Unterteilung der Geschosse aufgrund des offenen Treppenhauses eine sehr grosse Herausforderung ist. Einfache Abtrennungen im Treppenhaus sind nicht möglich. Ist doch die Privatsphäre der Wohnung oder das Arbeiten in den Amtsräumen ohne Nebengeräusche zu wahren. Die Sanierung und der Ersatz der bestehenden Installationen und Küchen ist problemlos. Ein grösserer Umbau mit Eingriffen für zwei separate Nutzungseinheiten würde sehr hohe Kosten auslösen. Dann müssten für die Denkmalpflege, den Brandschutz sowie auch für das Energiekonzept hohe Anforderungen erfüllt werden.

Fazit: am ehesten das Pfarrhaus als gesamte Einheit vermieten. Ein Grossumbau mit allen kostspieligen Auflagen werden wir uns nicht leisten können.

Im letzten Herbst regte das Personal an, dass alle Büros im Mesmerhaus zusammengeführt werden könnten. Keine Doppelspurigkeiten im Bürobetrieb. Mesmer und Jugendarbeit sind bereits dort. Pfarrbüro und Sekretariat hätte auch Platz im Mesmerhaus. Das gesamte Personal ist zentral rund um die Kirche und nah beim Kirchenbürger. Eine m2 Berechnung von Martin Rutschmann ergab, dass im Mesmerhaus die bisherigen Amtsräume des Pfarrhauses genau abgedeckt werden können.

Unsere Kommission wie auch die Kivo hatten intensive Diskussionen über die Zukunft des Pfarrhauses geführt. Es ist eine schwierige Frage wie soll es weitergehen:

Zum Behalten des Pfarrhauses spricht:

- Kommt in 8 Jahren wieder ein Pfarrer in diese Liegenschaft?
- Der kantonale Kirchenrat muss den Verkauf von kirchlichen Liegenschaft absegnen. Diese Zustimmung zu erhalten wird auch noch eine grössere Hürde sein. Vielleicht kann da Tobias Arni noch etwas dazu sagen.
- Es ist eine wertvolle und bauhistorisch interessante Liegenschaft. Unsere Vorfahren haben diesen Bau in teilweiser Fronarbeit geleistet. Es ist das Tafelsilber, das man nicht so leichtfertig und ohne Not veräussern sollte.
- Beim Verkauf geht unser Einfluss auf diese Geschichte verloren
- Der Verkaufserlös auf dem Konto bringt zur Zeit eher Negativzinsen
- Andere Gemeinde wie Bürglen und Schönholzerswilten haben gerade letzthin teure Pfarrhausrenovationen gewagt.
-

Zum Verkauf spricht:

Relativ teurer Unterhalt der sehr grossen Liegenschaft

Lieg. Verwaltung ist nicht Kerngeschäft der KG

Lieg. Ist zu weit weg vom kirchlichen Leben

Zu lange warten bis wieder ein Pfarrer ins Pfarrhaus einzieht

Tragbarkeit einer umfassenden Innen- und Aussenrenovation, die sicher in 10 -15 Jahren kommt, wird schwierig werden. Steuererhöhungen und Schuldenaufnahme

Diese Lieg. Ist für heutige kirchliche Verhältnisse nicht mehr zeitgemäss und zweckmässig

Finanzielle Zukunft der KG ungewiss, die Jahren mit steigenden Steuern sind wahrscheinlich für längere Zeit vorbei

Dann stehen in naher Zukunft noch weitere Sanierungen von kirchlichen Liegenschaften an

Ebenso möchten wir erwähnen, dass ein allfälliger Verkauf ein längerer Prozess sein wird. Da muss schon ein Liebhaber Freude daran haben und noch ein grosses Polster für die anstehende hohen Renovationen mitbringen. Ebenso sind die Hürden der Denkmalpflege zu erfüllen, was auch manch einen Käufer abschrecken könnte.

Dann wollen wir diese spezielle Liegenschaft sicher nicht zum Spielball und der Preistreiberei der Immobilienhengsten abtreten.

Nach all den vorerwähnten Argumenten empfiehlt die Komm. Zukunft Pfarrhaus:

Das gesamte Kirchgemeinde- und Mesmerhaus wird im Eigenbedarf genutzt

Alle Mitarbeiter beziehen bis ca. im Mai ihren Arbeitsplatz im Mesmerhaus

Das Pfarrhaus soll als Ganzes vermietet werden.  
Wir versuchen das Mieterinteresse auszuloten. Bis zur nächsten KG-Versammlung Ende Mai möchten wir hierzu weiter informieren.

Von einem Verkauf des Pfarrhauses wird zurzeit abgesehen.

Dieser Beschluss war in der Kommission einstimmig.

Ebenso hat sich die Kivo mit dieser Empfehlung auseinandergesetzt und ist grossmehrheitlich damit einverstanden.

Ich möchte es nicht unterlassen, meinen Mitgliedern in dieser Kommission für die aktive und konstruktive Mitarbeit zu danken. Zu Beginn waren verschiedene Meinungen im Raum und wir konnten nach kurzer Zeit einen einheitlichen Nenner finden.

Die Kivo ist angewiesen, dass so ein wichtiger Schritt breit abgestützt werden kann.

Sonntag, 7.3.2021



Beat Osterwalder