reformierte
kirche kanton zürich

VPK

«KirchGemeindePlus konkret Themen-Workshop»

Liegenschaften 2. Teil

23. Januar / 6. Februar 2017, h50, Zürich

Inhalt

- **Begrüssung, Einleitung, Zielsetzungen, Rückblick**
- Vorgaben und Rechtsgrundlagen
- Was wir haben – Was wir brauchen
- Mögliche Vorgehensweisen → Lokal – Region
- Abschluss

Ziele - Vorgehen

Abend 1

Die Anwesenden kennen ihre Grundlagendokumente (Stratus, Jahresrechnungen, Finanzplanung, Liegenschaften-Investitionsplanung,…).

Sie kennen die Vorgaben und Vorhaben der Landeskirche.

Sie kennen eine mögliche Vorgehensweise, inspiriert durch ein Beispiel der Stadt Zürich.

Abend 2

Sie sind in der Lage, eine Investitionsaufstellung für die Kirchgemeinde und für die Region zu erstellen wie auch Instrumente anzuwenden die sowohl eine gemeindebezogene, als auch eine übergemeindliche Analyse umfassen.

Sie kennen die erforderlichen Grundlagen, um entsprechende Entscheide zu erwirken.

Seite 3

reformierte
kirche kanton zürich

VPK

Unterlagen - Digital

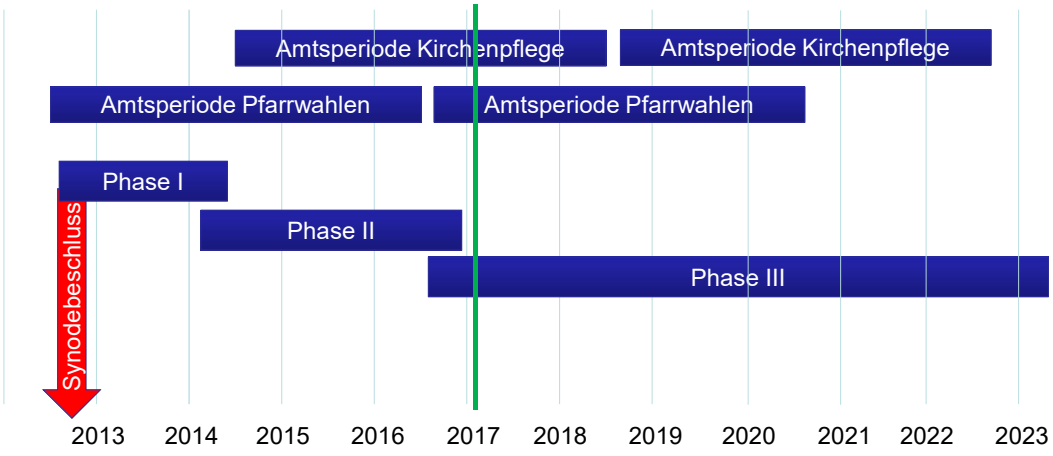
- **www.vpk-zh.ch (Workshop-Unterlagen)**
  - **Login – oben rechts**
    - **Benutzername: kgplusworkshop**
    - **Passwort: KG+workshop2017**
  - **Menu «KG+ Workshops», Untermenu «Dokumente»**

- **www.kirchgemeindeplus.ch**

4

reformierte
kirche kanton zürich

Zeitachse



5

reformierte
kirche kanton zürich

Liegenschaften – ein Teil im Puzzle!

6

reformierte
kirche kanton zürich

Wir gestalten den Wandel auf verschiedenen Ebenen

7

reformierte
kirche kanton zürich

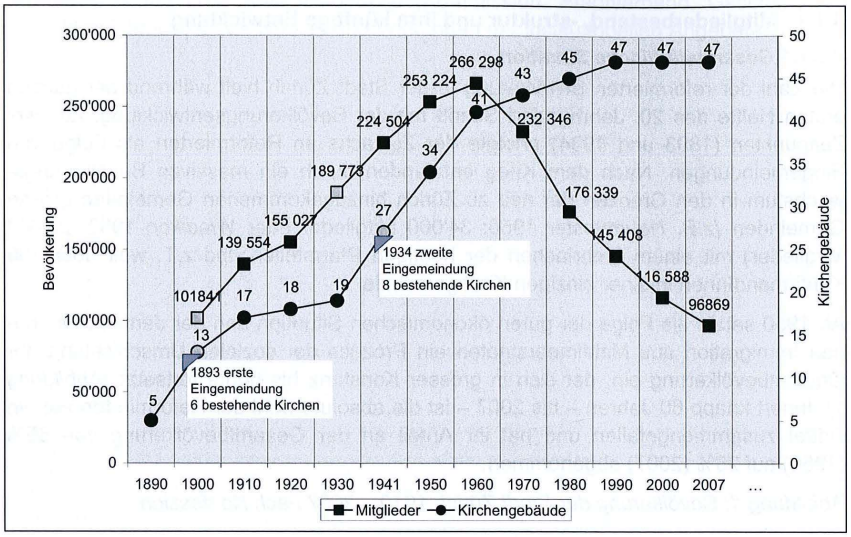
Unsere Unterstützungsangebote .... regionale Ansprechpartner 'Spocs'

Bezirk	Ansprechpersonen	Telefon	email
Affoltern	Eric Ryf	044 258 92 62	Eric.ryf@zh.ref.ch
Andelfingen	Matthias Bachmann	044 258 92 35	Matthias.bachmann@zh.ref.ch
Bülach	Agnes Joester	044 258 92 72	Agnes.joester@zh.ref.ch
Dielsdorf	Agnes Joester	044 258 92 72	Agnes.joester@zh.ref.ch
Dietikon	Peter Wilhelm	044 258 92 89	Peter.wilhelm@zh.ref.ch
Hinwil	Mathias Burri	044 258 92 43	Mathias.burri@zh.ref.ch
Horgen	Eric Ryf	044 258 92 62	Eric.ryf@zh.ref.ch
Meilen	Eveline Betz	044 258 92 14	Eveline.betz@zh.ref.ch
Pfäffikon	Mathias Burri	044 258 92 43	Mathias.burri@zh.ref.ch
Uster	Fränzi Dürst	044 258 92 01	Fraenzi.duerst@zh.ref.ch
Winterthurer Land	Matthias Bachmann	044 258 92 35	Matthias.bachmann@zh.ref.ch
Stadtverband Winterthur	Matthias Bachmann	044 258 92 35	Matthias.bachmann@zh.ref.ch
Stadtverband Zürich	Peter Wilhelm	044 258 92 89	Peter.wilhelm@zh.ref.ch

8

reformierte
kirche kanton zürich

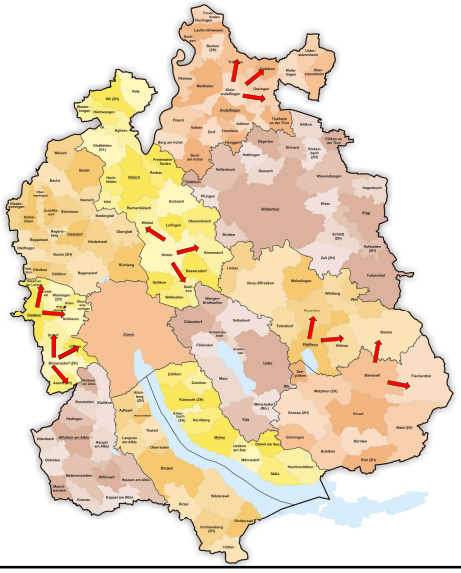
Abbildung 2: Reformierte Bevölkerung der Stadt Zürich 1890–2007; Anzahl Kirchen



9/17

reformierte
kirche kanton zürich

Grenzen überwinden



10

reformierte
kirche kanton zürich

Aufwärmen

11

Inhalt

- Begrüssung, Einleitung, Zielsetzungen, Rückblick
- **Vorgaben und Rechtsgrundlagen**
- Was wir haben – Was wir brauchen
- Mögliche Vorgehensweisen → Lokal – Region
- Abschluss

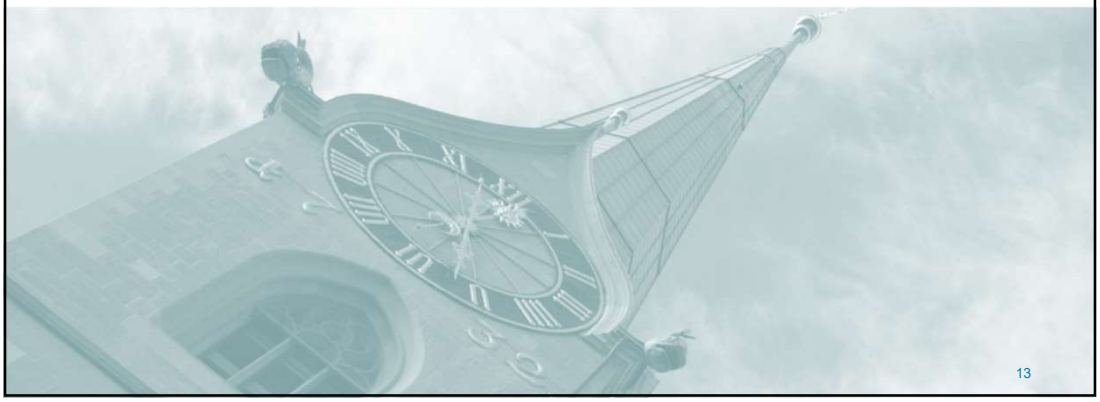
Seite 12

reformierte
kirche kanton zürich

VPK

Liegenschaften

Dieter Zaugg, Leiter Ressourcen, Zürcher Landeskirche



13

reformierte
kirche kanton zürich

VPK

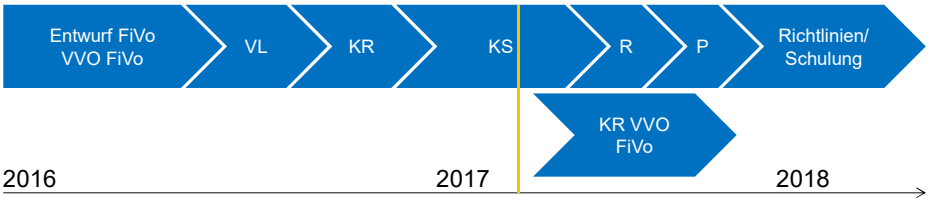
Inhalt

- **Rahmenbedingungen**
  - **Finanzverordnung**
  - **Legislaturziele**
  - **(Teilrevision Kirchenordnung)**
- **Herausforderungen (Liegenschaften, Steuerfüsse, Schulden, etc.)**
- **Gedanken zum Vorgehen**
- **Austausch, Fragen, Antworten…**

14

reformierte
kirche kanton zürich

Revision Finanzverordnung und Vollzugsverordnung zur Finanzverordnung



- **Überarbeitung FiVo und VVO FiVO; Anpassung an neues Gemeindegesetz und Verordnung zum Gemeindegesetz**
- **Neukonzipierung Finanzausgleich 2019**

15

reformierte
kirche kanton zürich

Teilrevision Finanzverordnung – was ändert

- **Anpassung an nGG und VO nGG**
- **Regelung Beiträge auf Stufe «Gesetz»**
- **Aufhebung widersprechender Grundsätze zu Swiss GAAP FER (und anderer Standards), § 64!**
- **Anpassung von Terminologie, z. B. «Fonds», «Parlamentsgemeinden»**
- **Grundlagen Bewirtschaftung Liegenschaften (Richtlinien Baubeiträge)**
- **Aufhebung Baubeiträge**

16

reformierte
kirche kanton zürich

VPK

Revision Finanzverordnung und Vollzugsverordnung zur Finanzverordnung (2)

- **Neues Gemeindegesetz tritt per 1.1.2018 in Kraft**
- **Budgetierung 2019 und Rechnung 2019 erfolgen auf neuem Rechnungslegungsmodell HRM2**

17

reformierte
kirche kanton zürich

VPK

Finanzausgleich (2019)

Steuerkraftabschöpfung bleibt unverändert

Bisher

- **Ausgleich des Defizites der Kirchgemeinde bei Steuerfuss >= 14 %.**
- **Eigenkapital kann Defizit nicht mehr (vollständig) tragen.**

Angedacht

- **Kennzahlenbasiertes Modell**
  - **Steuerkraftzuschuss**
  - **Mindestausstattung pro Mitglied**
  - **Steuerfuss >= 14 %**
- **FA-Berechtigung abhängig von Mitgliederzahl (stufenweise Erhöhung)**

18

reformierte
kirche kanton zürich

VPK

Legislaturziele

Finanzen und Immobilien

4.1. Nachhaltige Finanzstrategien entwickeln	• Abhängig von 3.2. Zuteilung von Aufgaben und Leistungen von Landeskirche und Kirchgemeinden überprüfen • Masterplan der Finanzflüsse (Steuern, Zentralkassenbeitrag, Staatsbeitrag, Finanzausgleich) erstellen, Risiken evaluieren und Neugestaltung planen • Neue Finanzierungsmöglichkeiten evaluieren • Neue Finanzverordnung und neuer Finanzausgleich
4.2. Kriterien Bewirtschaftung kirchlicher Liegenschaften erarbeiten	• Erarbeiten Nutzungs- und Ertragsoptimierungen • Umnutzung • Kriterienkatalog «verantwortlicher Umgang mit Liegenschaften» • Evaluierung Drittanbieter für Leistungen
4.3. Gebäudeinventar	• Gabäudeinventar der kirchlichen Liegenschaften mit Kriterien (Kirchlicher Nutzen, Architektonische Qualität, Historische Bedeutung, Ökonomie, Erschliessung, Quartiernutzen etc.) • Anlehnung an Studie der Stadt Zürich • Konzepte zu zukünftiger Verwendung Gebäude für Kirchgemeinden

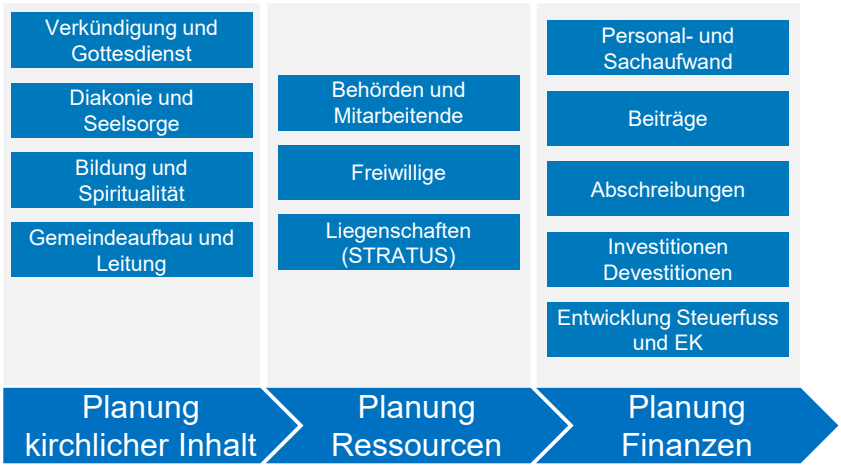
19

reformierte
kirche kanton zürich

VPK

Planungsschritte

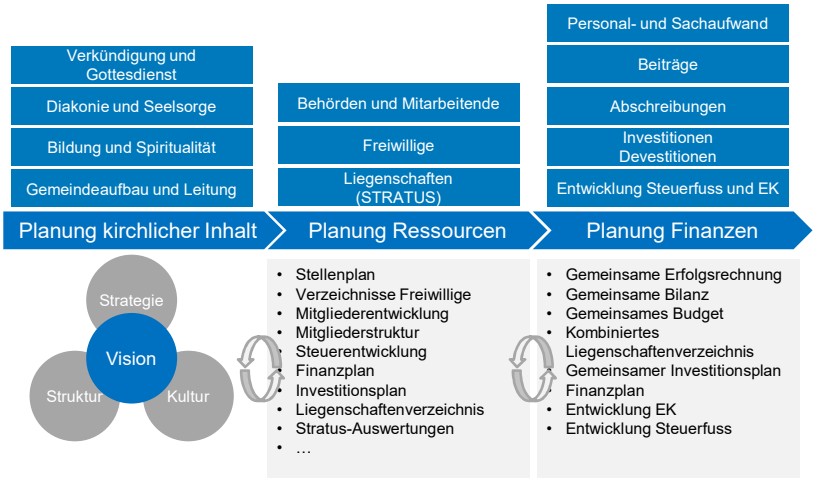
Zuerst Tätigkeitsplanung, danach Ressourcen- und Finanzplanung



20

reformierte
kirche kanton zürich

Planungsschritte
Iterativer Prozess



21

reformierte
kirche kanton zürich

Immobilienstrategie

«Ohne Bedürfnisse und Wirkungsziele der Kirche zu kennen, können kirchliche Immobilien nicht entwickelt werden. Einer Immobilienstrategie kirchlicher Liegenschaften muss deshalb übergeordnet eine gemeindeübergreifende kirchliche Strategie zugrunde liegen.»

(Häuser Gottes und der Gemeinde: Die Herausforderung eines teuren Erbes; Werkstattbericht, Interorganisationale Kommission Sakralbauten und kirchliche Liegenschaften, Zürich; 2013)

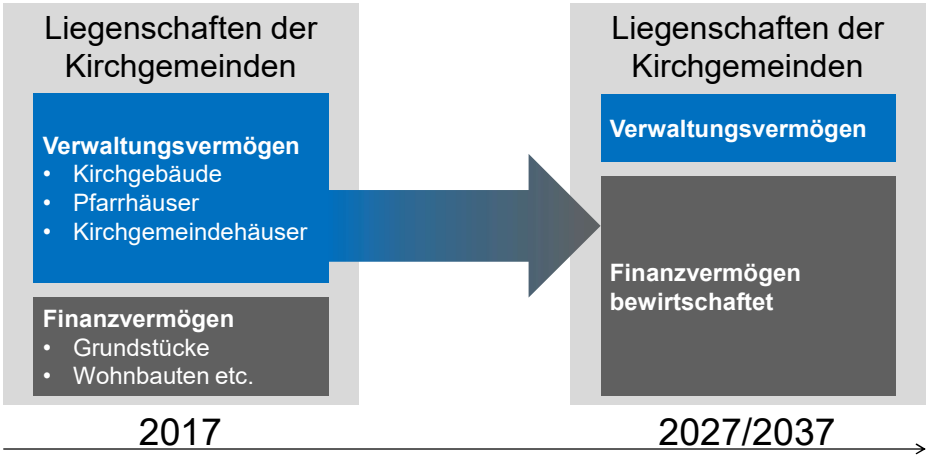
22

reformierte
kirche kanton zürich

VPK

Herausforderung

Liegenschaftenbestand im Verwaltungsvermögen für 600'000 Reformierte



23

reformierte
kirche kanton zürich

VPK

Datenbereitstellung Liegenschaften

Alle Liegenschaften der beteiligten Gemeinden gleich dokumentieren

Grundlagen
- Katasterplan
- Grundbuchauszug
- GVZ
- Inventar Denkmalpflege
- Behördliche Auflagen
- Gebäudepläne
- Kanalisationspläne
- Leitungspläne

Unterhalt (Planung)
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung (Stratus)
- Unterhaltsverträge
- Bauteile (auch Kanalisation etc.)
- Umgebung
- Sicherheit, Schliessung, Brandmeldeanlagen
- Kostenkontrolle

Energie, Telecom
- Strom, Wasser, Gas, Heizung und Tankanlagen
- Telefon, Internet, Kabel etc.

Weiteres
- Korrespondenz
- Unternehmerliste
- Historie
- Miet- und Pachtverträge
- Einrichtungen

24

reformierte
kirche kanton zürich

Dran denken!

- **Nachführung STRATUS (ökonomische Perspektive)**
- **Inventarisierung Liegenschaften des Gemeinde-verbundes (Dokumentation)**
- **Nichts verbauen durch falsche (Investitions-) Entscheide, sondern:**
- **Temporäre kirchliche oder ökonomische Nutzungen ermöglichen**
- **Grösste Zurückhaltung bei Investitionen ins Verwaltungsvermögen!**

25

reformierte
kirche kanton zürich

Fragen? Fragen!

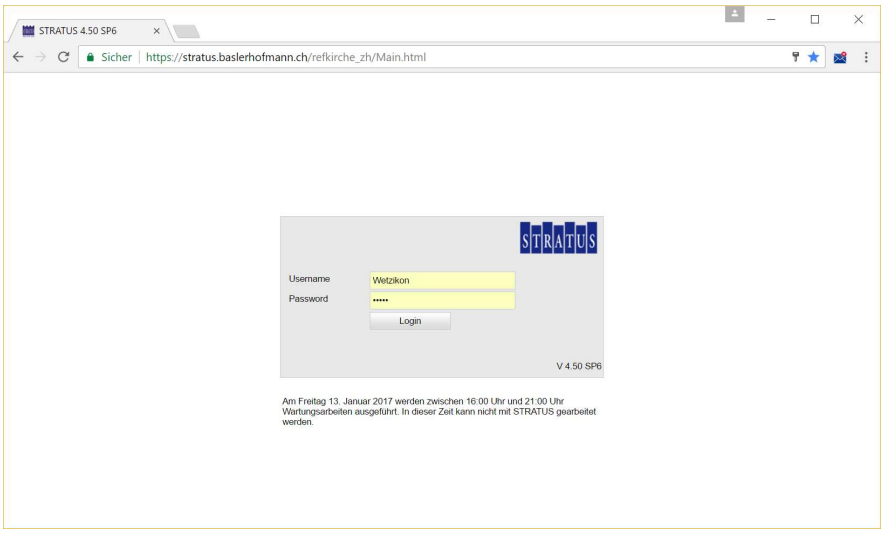
Inhalt

- Begrüssung, Einleitung, Zielsetzungen, Rückblick
- Vorgaben und Rechtsgrundlagen
- **Was wir haben – Was wir brauchen (Stratus)**
- Mögliche Vorgehensweisen → Lokal – Region
- Abschluss

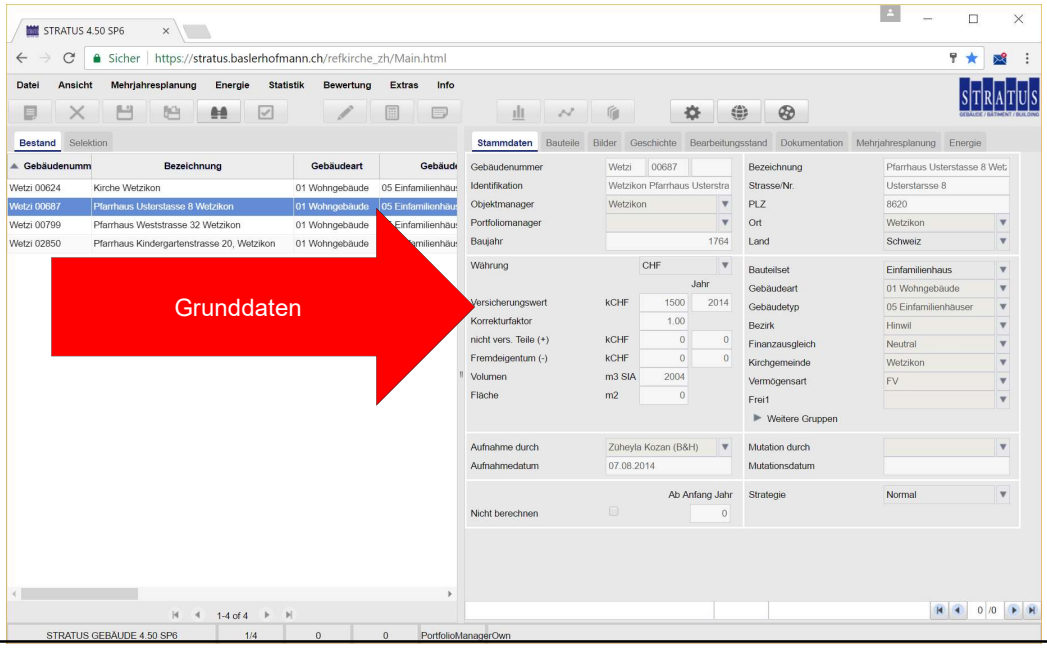
reformierte
kirche kanton zürich

VPK

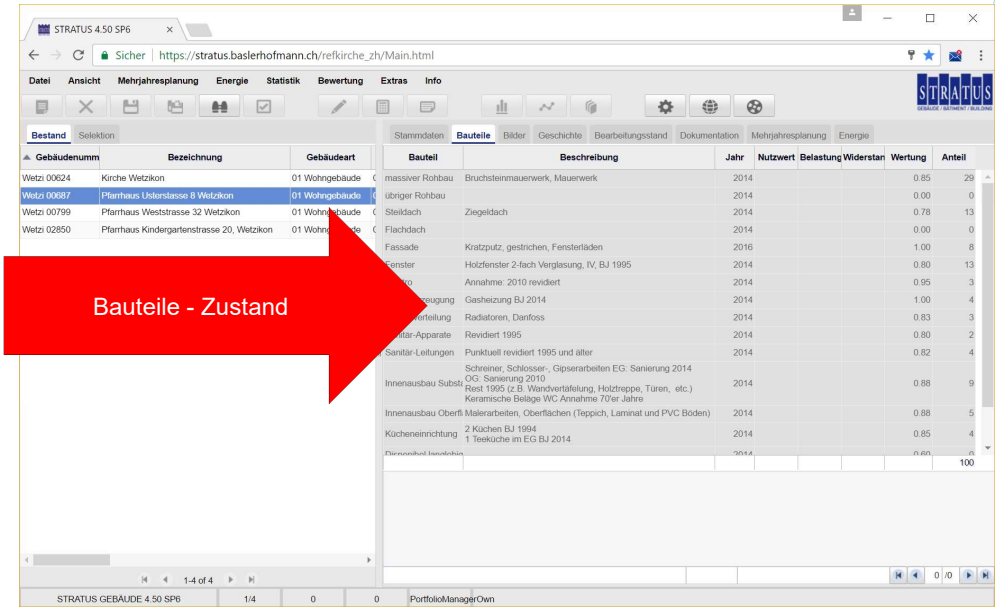
Stratus – Liegenschaften-Gebäudezustand



reformierte
kirche kanton zürich



reformierte
kirche kanton zürich



reformierte
kirche kanton zürich

Stammdaten

Gebäudenummer	Wetzi 00687
Identifikation	Wetzikon Pfarrhaus Usterstrasse 8
Bezeichnung	Pfarrhaus Usterstasse 8 Wetzikon
Strasse/Nr.	Usterstarsse 8
PLZ/Ort	8620 Wetzikon
Land	Schweiz
ProjektleiterIn	Wetzikon
Portfoliomanager	
Bauteilset	Einfamilienhaus
Gebäudeart	01 Wohngebäude
Gebäudetyp	05 Einfamilienhäuser
Bezirk	Hinwil
Finanzausgleich	Neutral
Kirchgemeinde	Wetzikon
Vermögensart	FV
Frei1	
Strategie	Normal
Baujahr	1764
Volumen	2004 m3
Fläche	0 m2

Versicherungswert	1500 kCHF	Jahr	2014
Korrekturfaktor	1.00		
[illegible]	0 kCHF	Jahr	0
	0 kCHF	Jahr	0

Zustandsbericht

Aufnahme durch: Züheyla Kozan (B&H) Aufnahmedatum: 07.08.14
Mutation durch: Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Bruchsteinmauerwerk, Mauerwerk				2014	0.85	29
übriger Rohbau					2014	0.00	0
Steildach	Ziegeldach				2014	0.78	13
Flachdach					2014	0.00	0
Fassade	Kratzputz, gestrichen, Fensterläden				2016	1.00	8
Fenster	Holzfenster 2-fach Verglasung, IV, BJ 1995				2014	0.80	13
Elektro	Annahme: 2010 revidiert				2014	0.95	3
Wärmeerzeugung	Gasheizung BJ 2014				2014	1.00	4
Wärmeverteilung	Radiatoren, Danfoss				2014	0.83	3
Sanitär-Apparate	Revidiert 1995				2014	0.80	2
Sanitär-Leitungen	Punktuell revidiert 1995 und älter				2014	0.82	4
Innenausbau Substanz	Schreiner, Schlosser-, Gipserarbeiten EG: Sanierung 2014 OG: Sanierung 2010 Rest 1995 (z.B. Wandvertäfelung, Holztreppe, Türen, etc.) Keramische Beläge WC Annahme 70'er Jahre				2014	0.88	9
Innenausbau Oberflächen	Malerarbeiten, Oberflächen (Teppich, Laminat und PVC Böden)				2014	0.88	5
Kücheneinrichtung	2 Küchen BJ 1994 1 Teeküche im EG BJ 2014				2014	0.85	4
Disponibel langlebig					2014	0.60	0
Disponibel mittel	Treppenlift im Aussenbereich				2014	0.85	3
Disponibel kurzlebig					2014	0.00	0
Total					-	-	100

31

reformierte
kirche kanton zürich

Auswertungen bis 2015 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	1482	im Jahr 2016
Neuwert pro Volumen	739 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N
massiver Rohbau	0.85
übriger Rohbau	0.00
Steildach	0.75
Flachdach	0.00
Fassade	1.00
Fenster	0.77
Elektro	0.94
Wärmeerzeugung	0.95
Wärmeverteilung	0.83
Sanitär-Apparate	
Sanitär-Leitungen	
Innenausbau Substanz	
Innenausbau Oberflächen	
Kücheneinrichtung	
Disponibel langlebig	
Disponibel mittel	
Disponibel kurzlebig	
Gesamtes Gebäude	
Zustandswert	

Instandsetzung	Nutzwert	Zeitpunkt	Kosten	
Sanitär-Leitungen		2023	50	
Fenster		2025	156	
Steildach		2027	156	
Sanitär-Apparate		2027	23	
Innenausbau Oberflächen		2027	61	
Kücheneinrichtung		2027	48	
Wärmeverteilung		2029	38	
Disponibel mittel		2030	37	
[illegible]		2034	51	
[illegible]bau Substanz		2036	107	
[illegible]den nächsten 25 Jahren			726	
[illegible]setzung (Annuität)			29	pro Jahr
[illegible]haltung (Annuität)			21	pro Jahr

Zustandsbericht
Instandsetzungs-Zeitpunkte

* Wertung	Handlungsbedarf
Mittlerer Zu[illegible]e Probleme im Gebrauch. Allenfalls [illegible]ei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.

Geschi[illegible]

Jahr	Be[illegible]	Instandsetzung	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
1994	Innen[illegible]	0	0	0	0
2002	Aussenr[illegible]ation	0	0	0	0
Anzahl Projekte: 2		0	0	0	0

alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

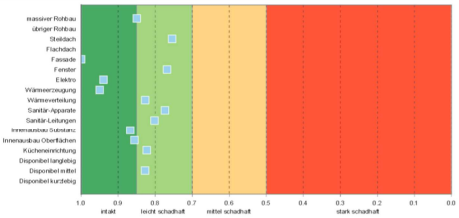
32

reformierte
kirche kanton zürich

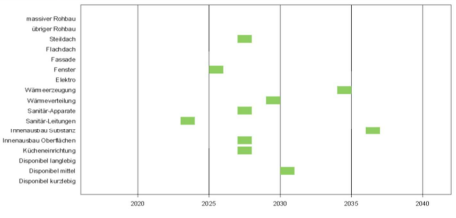
Objektauswertung **Auswertungsjahr 2016**

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

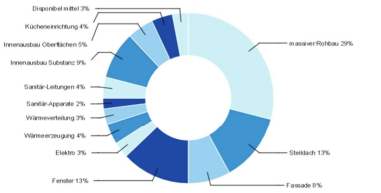
Baulicher Zustand



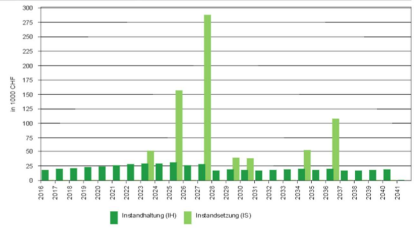
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur

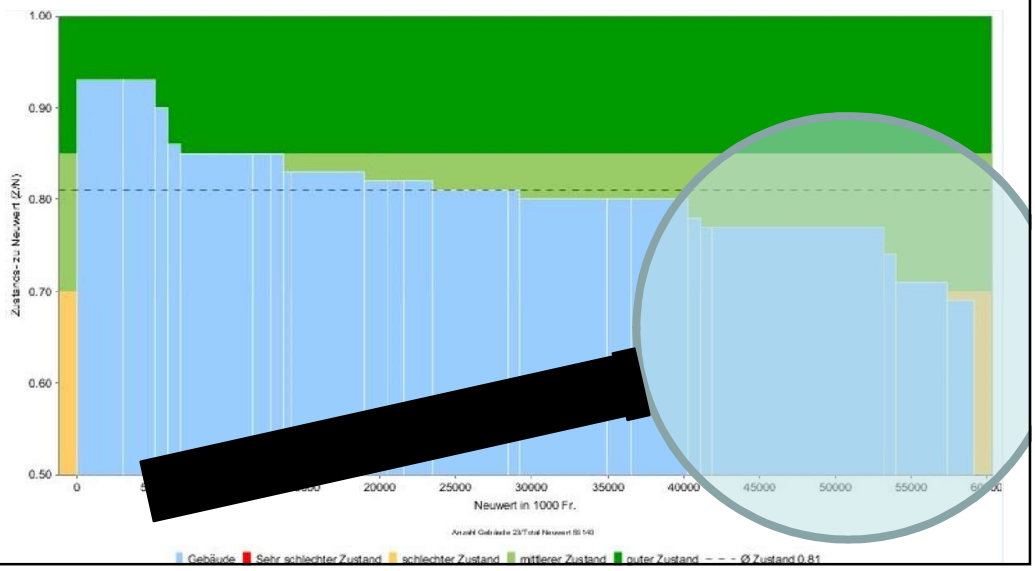


Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten



reformierte
kirche kanton zürich

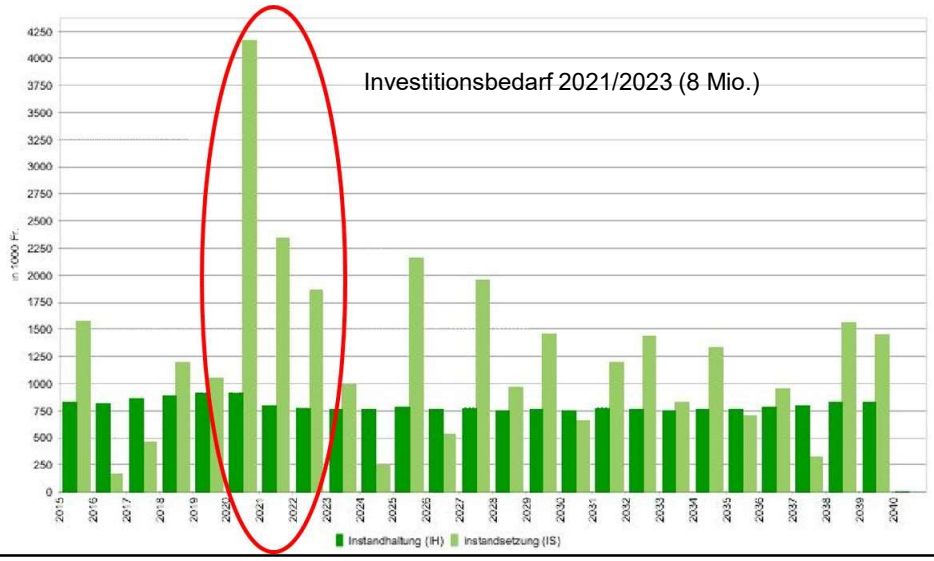
Liegenschaften-Zustand in der Region



reformierte
kirche kanton zürich

VPK

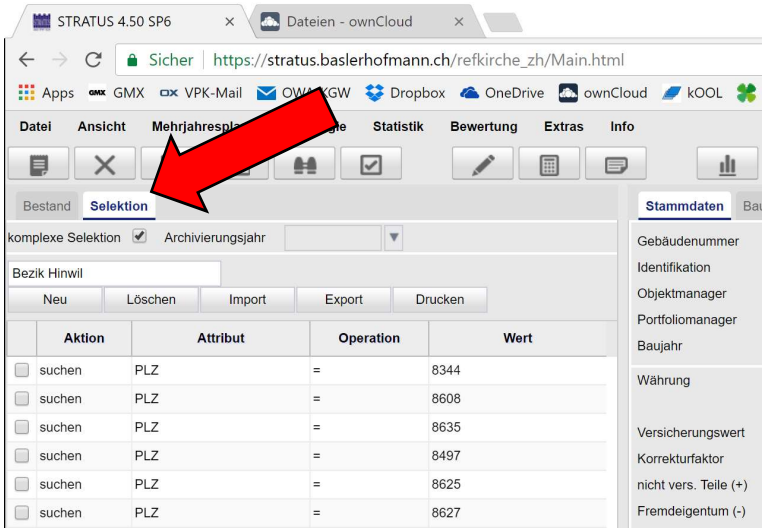
Instandhaltungs-/setzungs-Kosten



reformierte
kirche kanton zürich

VPK

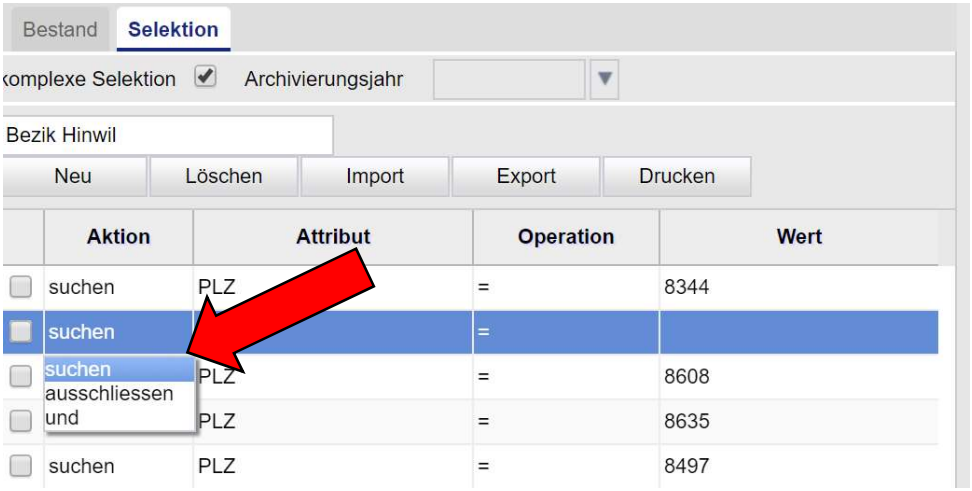
Filter setzen (1 von 4)



36

reformierte
kirche kanton zürich

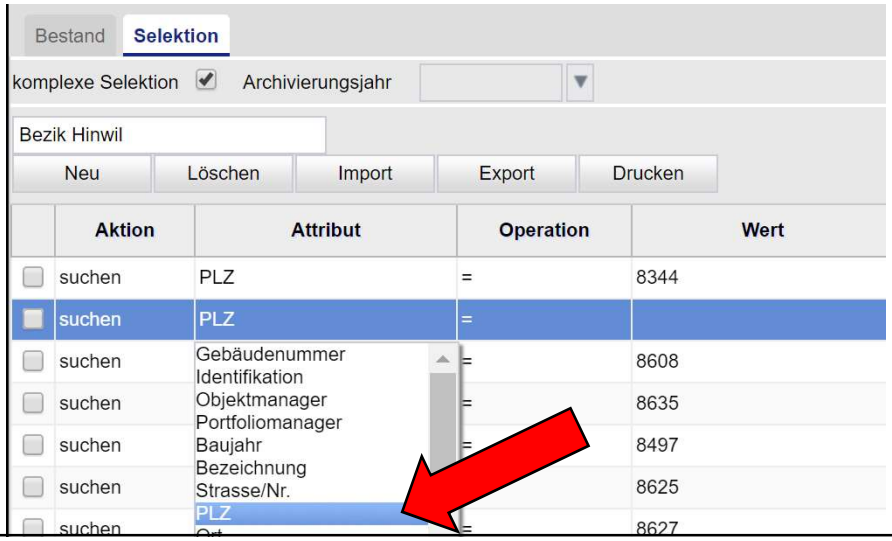
Filter setzen (2 von 4)



37

reformierte
kirche kanton zürich

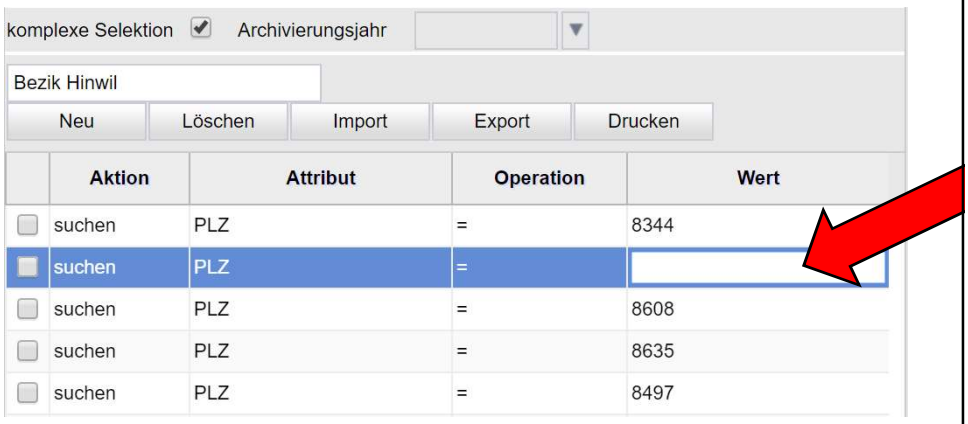
Filter setzen (3 von 4)



38

reformierte
kirche kanton zürich

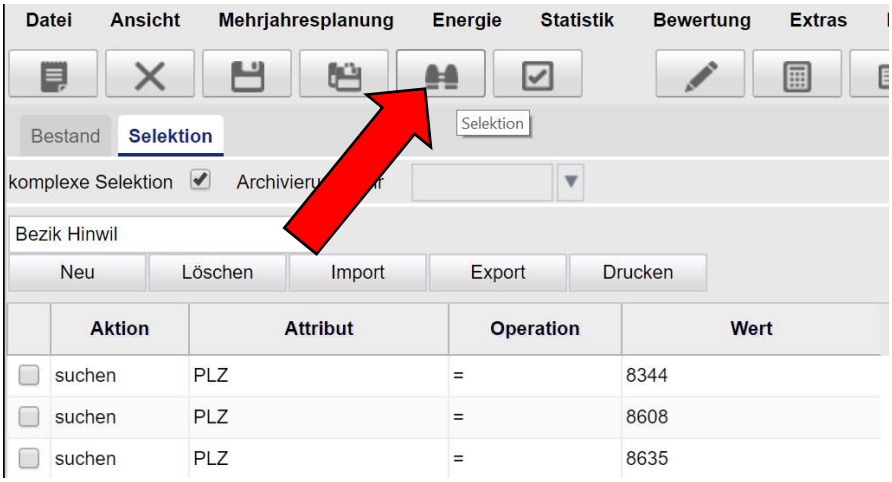
Filter setzen (4 von 4)



39

reformierte
kirche kanton zürich

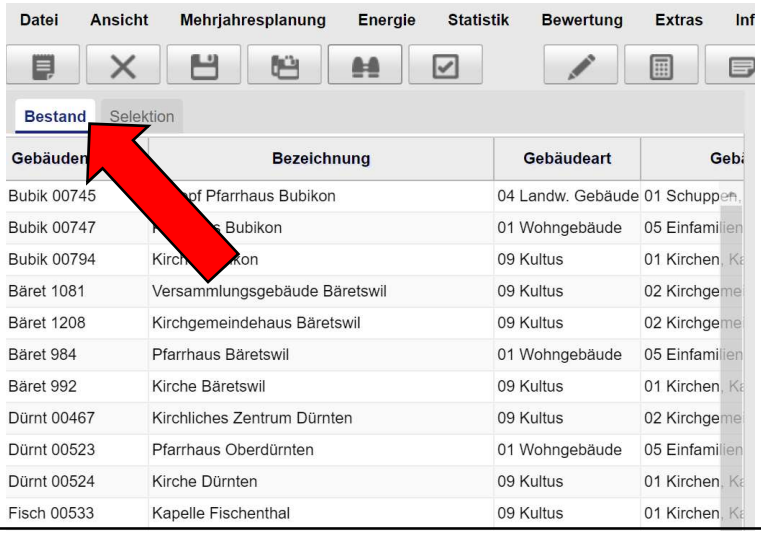
Filter anwenden



40

reformierte
kirche kanton zürich

Filter Auswahl ansehen



Gebäuden	Bezeichnung	Gebäudeart	Geba
Bubik 00745	pf Pfarrhaus Bubikon	04 Landw. Gebäude	01 Schuppen,
Bubik 00747	s Bubikon	01 Wohngebäude	05 Einfamilien
Bubik 00794	Kirch kon	09 Kultus	01 Kirchen, Ka
Bäret 1081	Versammlungsgebäude Bäretswil	09 Kultus	02 Kirchgeme
Bäret 1208	Kirchgemeindehaus Bäretswil	09 Kultus	02 Kirchgeme
Bäret 984	Pfarrhaus Bäretswil	01 Wohngebäude	05 Einfamilien
Bäret 992	Kirche Bäretswil	09 Kultus	01 Kirchen, Ka
Dürnt 00467	Kirchliches Zentrum Dürnten	09 Kultus	02 Kirchgeme
Dürnt 00523	Pfarrhaus Oberdürnten	01 Wohngebäude	05 Einfamilien
Dürnt 00524	Kirche Dürnten	09 Kultus	01 Kirchen, Ka
Fisch 00533	Kapelle Fischenthal	09 Kultus	01 Kirchen, Ka

41

reformierte
kirche kanton zürich

Resultate auswerten

Gebäudenummer	Bezeichnung	Gebäudeart	Geba
Bubik 00745	Schopf Pfarrhaus Bubikon	04 Landw. Gebäude	01 Schuppen,
Bubik 00747	Pfarrhaus Bubikon	01 Wohngebäude	05 Einfamilien
Bubik 00794	Kirche Bubikon	09 Kultus	01 Kirchen, Ka
Bäret 1081	Versammlungsgeb retswil	09 Kultus	02 Kirchgeme
Bäret 1208	Kirchgemeindehau	09 Kultus	02 Kirchgeme
Bäret 984	Pfarrhaus Bäretswil	01 Wohngebäude	05 Einfamilien
Bäret 992	Kirche Bäretswil	09 Kultus	01 Kirchen, Ka
Dürnt 00467	Kirchliches Zentrum Dürnten	09 Kultus	02 Kirchgeme

42

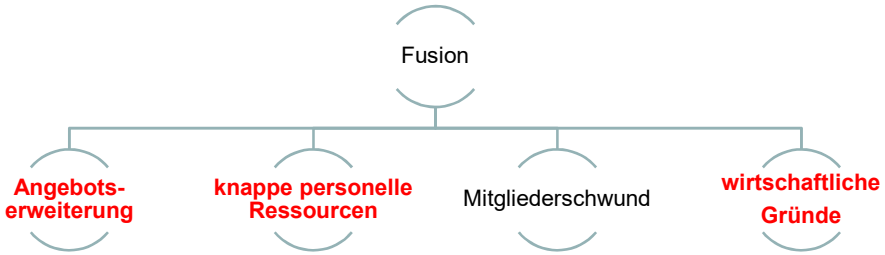
Inhalt

- Begrüssung, Einleitung, Zielsetzungen, Rückblick
- Vorgaben und Rechtsgrundlagen
- **Was wir haben – Was wir brauchen (Finanzplanung)**
- Mögliche Vorgehensweisen → Lokal – Region
- Abschluss

reformierte
kirche kanton zürich

VPK

Hauptargumentation Fusion Kirchgemeinden



reformierte
kirche kanton zürich

Phasen bei Fusionen

Phase 1
- Soll eine Fusion geprüft werden? Mit welchen Nachbargemeinden?
- Entscheid durch Behörde oder Stimmberechtigte
- Start Projekt

Phase 2
- **Entscheidungsgrundlagen erarbeiten** (Steuerungsgruppe, Projektgruppe, externe Beratung)
- Abklärungen Auswirkungen (Vor- und Nachteile) einer Fusion
- Verhandlung über wichtige Eckwerte (Finanzen, Organisation, Infrastruktur, Standorte)

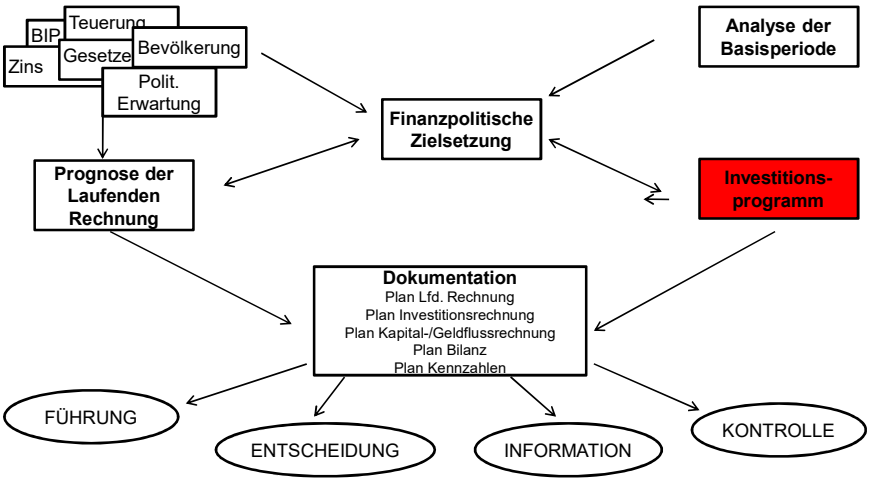
Phase 3
- Entscheid

Phase 4
- Umsetzung

45

reformierte
kirche kanton zürich

Aufbau Finanzplanung



46

reformierte
kirche kanton zürich

Fragestellungen Ausgangslage

- **Welche Unterscheide bestehen zwischen den Gemeinden?**
- **Sind die Gemeinden etwa gleich gross (Mitglieder)?**
- **Wie liegen die Steuerfüsse?**
- **Bezieht eine Gemeinde Finanzausgleich?**
- **Wie ist das Ausgabenniveau? Leistungen?**
- **Wie hoch ist das Verwaltungsvermögen?**
- **Wie hoch ist das Finanzvermögen?**
- **Wie hoch ist das Eigenkapital?**
- **Wie hoch ist das Investitionsvolumen?**

47

reformierte
kirche kanton zürich

Beispiel Analyse Ausgangslage

- **Gemeinde 1**
  - **Tiefster Steuerfuss der Gemeinden, hohes Nettovermögen und Eigenkapital, Verwaltungsvermögen abgeschrieben**
  - **Mittleres Ausgabenniveau**
  - **Hoher Investitionsbedarf**
- **Gemeinde 2**
  - **Im Finanzausgleich, Steuerfuss beide 14%, ohne Finanzausgleich defizitäre Rechnung**
  - **Sehr hohes Ausgabenniveau**
  - **Hohe Nettoschuld aufgrund hoher Investitionen vergangener Jahre**
- **Gemeinde 3**
  - **Im Finanzausgleich, Steuerfuss beide 14%, ohne Finanzausgleich defizitäre Rechnung**
  - **Tiefstes Ausgabenniveau**
  - **Nettovermögen bzw. Nettoschuld um Null**
  - **Mittlerer Investitionsbedarf**

48

reformierte
kirche kanton zürich

Beispiel Herausforderungen definieren

- **Fusion ungleicher Partner**
- **Gemeinde 2 ist dreimal so gross wie Gemeinde 3**
- **Gemeinde 1 finanziell deutlich besser gestellt**
- **Grosse Abhängigkeit bei Gemeinde 2+3 vom Finanzausgleich**
- **Eine fusionierte Gemeinde ist ohne hohe Synergieeinsparungen weiterhin vom Finanzausgleich abhängig**
- **Gesamter Investitionsbedarf ist nicht finanzierbar**

49

reformierte
kirche kanton zürich

Beispiel Synergien

Beispiele	Beispiel Fr.
Verkauf Kirchgemeindehaus (Entfall jährlicher Aufwand)	- 120’000
Entfall Stellenprozente Hausdienst	-80’000
Mehr Wohneinheiten in drei Pfarrhäuser	+140’000
Zwei Parzellen im Baurecht vergeben	+120’000
Steigerung externer Vermietungen	+30’000
…	

Die Synergien sind im Finanzplan zu integrieren

50

reformierte
kirche kanton zürich

VPK

Fragestellungen Finanzplan erstellen

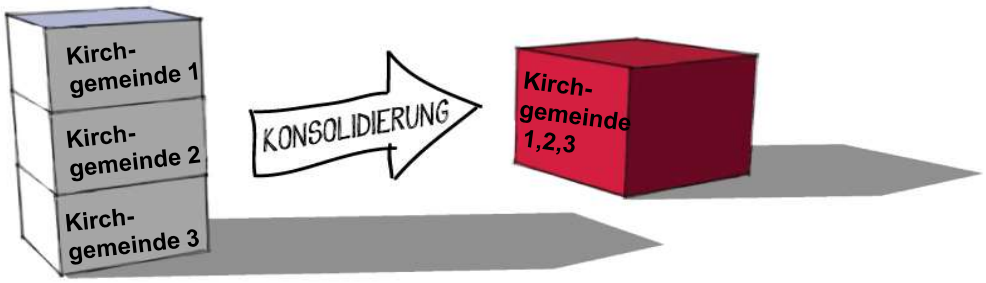
- **Mit welchem Steuerfuss wird der Finanzplan erstellt?**
- **Gibt es absehbare Veränderungen in der Laufenden Rechnung (Umbau 2016 = tieferer Aufwand der Liegenschaften ab 2017)?**
- **Änderungen Gesetze?**
- **Welche Investitionen werden in den Finanzplan übernommen (Infrastruktur, Standorte)?**

51

reformierte
kirche kanton zürich

VPK

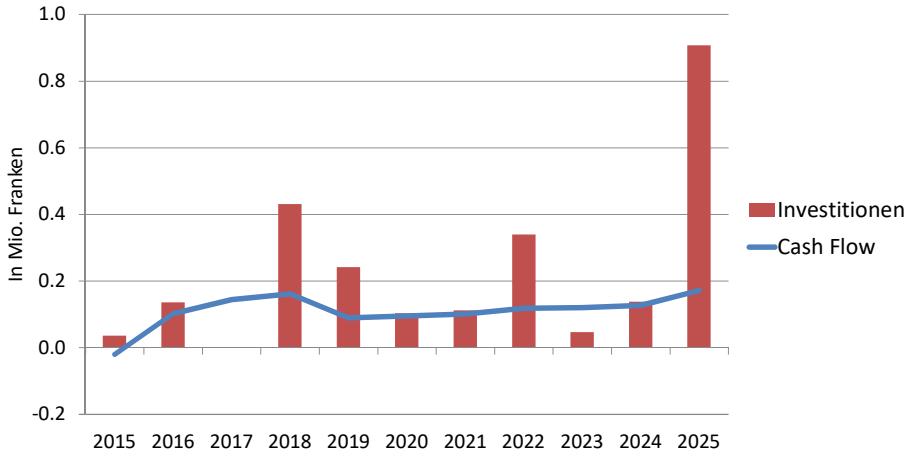
Konsolidierung - Jahresrechnung & Budget



52

reformierte
kirche kanton zürich

Selbstfinanzierung
Steuerhaushalt 2015- 2025



53

reformierte
kirche kanton zürich

Gruppenarbeit 1

- **Diskutiert in Gruppen eure Erkenntnisse zu den Hausaufgaben**
  - **Aufwand/Ertrag pro Liegenschaft**
  - **Investitionsbedarf**
  - **welche Liegenschaften ins Finanzvermögen überführt werden könnten**
  - **Liegenschaftenbeurteilung (behalten, veräussern)**

54

reformierte
kirche kanton zürich

Gruppenarbeit 2

- **Diskutiert in Gruppen – als fiktive Simulation – wie:**
  - **die Prioritäten gesetzt,**
  - **welche Vorhaben geplant**
  - **und wie die Investitionsplanung in der Region**

  unter restriktiver Annahme der zukünftigen Steuererträge aussehen könnte.

55

reformierte
kirche kanton zürich

VPK

Fragen? Fragen!

reformierte
kirche kanton zürich

VPK

Herzlichen Dank für Eure Aufmerksamkeit

Viel Erfolg bei Euren weiteren Vorhaben!