

# Liegenschaftenverantwortliche der Kirchgemeinden

Behördenschulung

24. August 2010

# Inhalt

1	Begrüssung, Ziele und Agenda	Dieter Zaugg	5 min
2	Grundlagen (Kirchenordnung und Finanzverordnung) <ul style="list-style-type: none"><li>• Verzeichnis der kirchlichen Liegenschaften</li><li>• Raum- und Unterhaltsbedarf</li><li>• Nachhaltigkeit</li><li>• Finanzausgleich und Baubeiträge</li></ul>	Dieter Zaugg	45 min
3	Immobilien der Kirchgemeinde <ul style="list-style-type: none"><li>• Immobilien in den Kirchgemeinden</li><li>• Rollen und Funktionen im kirchlichen Immobilienbereich</li></ul>	Matthias Haag	45 min
5	Erfahrungen und Tipps aus der Praxis eines Liegenschaftenverantwortlichen	Muck Wenger	45 min
6	Nächste Schritte	Dieter Zaugg	10 min
7	Diskussion und Apéro	Alle	

# Ziele des heutigen Abends

- Sie haben einen Überblick über die neuen Erlasse und die zeitliche Abfolge.
- Sie kennen die Funktionen und Verantwortlichkeiten des/der Liegenschaftenverantwortlichen.
- Sie kennen Ihre Ansprechpartner bei Fragen im Bereich Liegenschaften der Kirchgemeinden.
- Sie haben Gelegenheit, sich mit Kollegen und Kolleginnen auszutauschen.

# Was kann heute Abend nicht erreicht werden...

- Detaillierte Ausführungen zu einzelnen Themen des Liegenschaftsbereiches

# Vorstellung der Referenten

---

Dr. Matthias Haag

Dipl. Architekt ETH/SIA  
Wüest & Partner, Zürich  
Liegenschaftenverantwortlicher  
Kirchgemeinde Zürich-Wollishofen

---

Muck Marc Wenger

Dipl. Architekt FH/STV  
ehemaliger Liegenschaftenverantwortlicher  
Kirchgemeinde Meilen

---

Dieter Zaugg

Leiter Finanzen und Zentrale Dienste  
Evangelisch-reformierte Landeskirche des  
Kantons Zürich

---

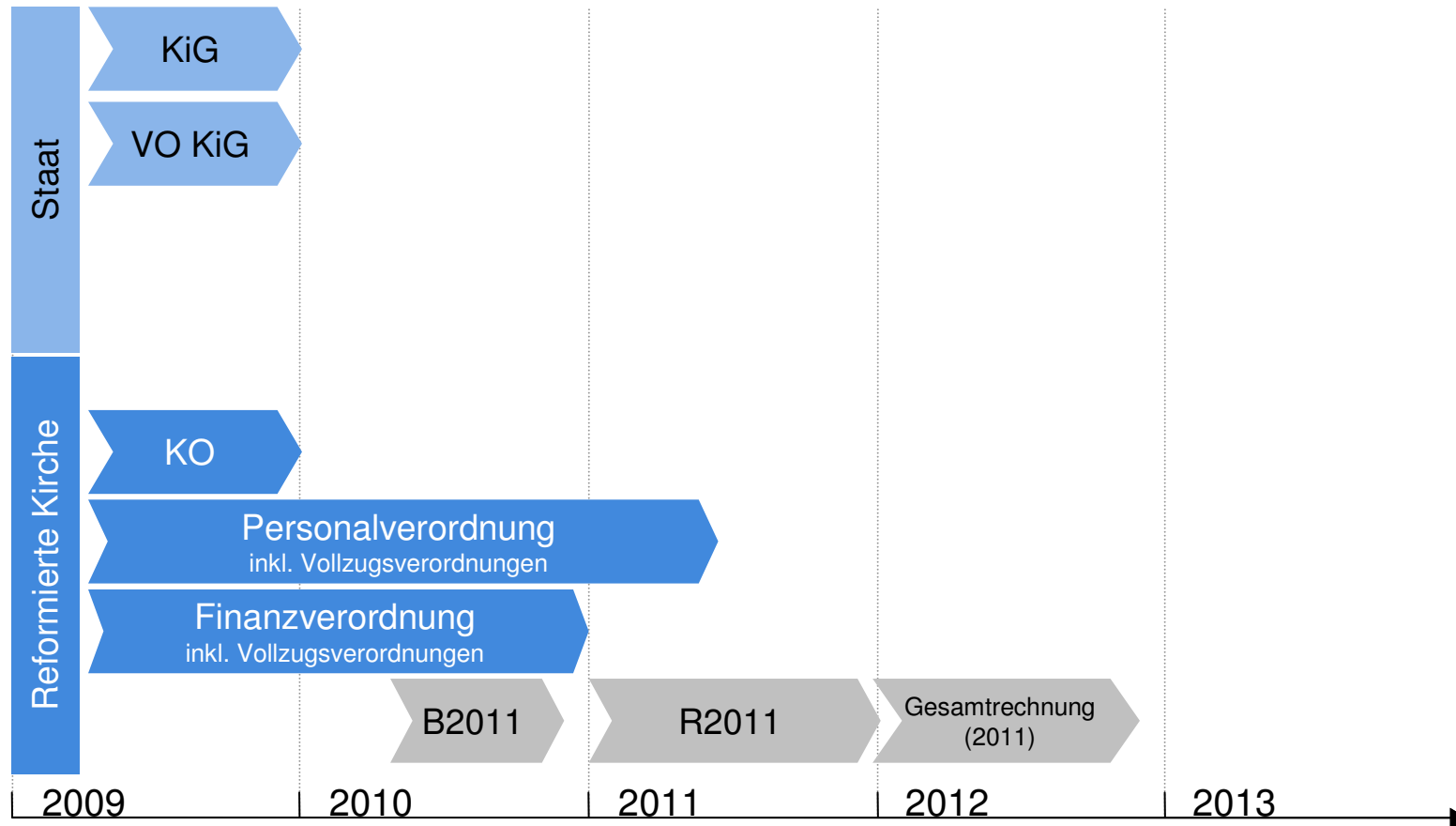
# Inhalt

1	Begrüssung, Ziele und Agenda	Dieter Zaugg	5 min
2	Grundlagen (Kirchenordnung und Finanzverordnung) <ul style="list-style-type: none"><li>• Verzeichnis der kirchlichen Liegenschaften</li><li>• Raum- und Unterhaltsbedarf</li><li>• Nachhaltigkeit</li><li>• Finanzausgleich und Baubeiträge</li></ul>	Dieter Zaugg	45 min
3	Immobilien der Kirchgemeinde <ul style="list-style-type: none"><li>• Immobilien in den Kirchgemeinden</li><li>• Rollen und Funktionen im kirchlichen Immobilienbereich</li></ul>	Matthias Haag	45 min
5	Erfahrungen und Tipps aus der Praxis eines Liegenschaftenverantwortlichen	Muck Wenger	45 min
6	Nächste Schritte	Dieter Zaugg	10 min
7	Diskussion und Apéro	Alle	

# Grundlagen - Übersicht

<b>Erlass</b>	<b>Gesetzgeber</b>	<b>Wichtigste Inhalte</b>
Ausführungsverordnung	Kirchenrat	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauptsächlich Ausführungen zu Finanzen</li></ul>
Finanzverordnung	Kirchensynode	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baubeiträge</li></ul>
Kirchenordnung	Reformierte Bevölkerung des Kantons Zürich	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zuständigkeit für Bau und Unterhalt der Liegenschaften</li><li>• Verzeichnis der kirchlichen Liegenschaften und Erhebung des Raum- und Unterhaltsbedarfes</li></ul>

# Grundlagen: Zeitliche Übersicht



# Gesetzliche Grundlagen

## Kirchenordnung

Kirchenordnung	<b>Artikel 243</b> Absatz 2	Der Kirchenrat führt [...] ein Verzeichnis der kirchlichen Liegenschaften der Kirchgemeinden. Er erhebt Raum- und Unterhaltsbedarf.
	Absatz 3	Der Kirchenrat kann Richtlinien für Bau, Unterhalt und Nutzung kirchlicher Liegenschaften sowie für den Raumbedarf der Kirchgemeinden erlassen. Diese Richtlinien berücksichtigen auch den Grundsatz der Nachhaltigkeit.
	Absatz 4	Diese Richtlinien sind für Kirchgemeinden, die Beiträge aus dem Finanzausgleich beziehen, verbindlich.
	<b>Artikel 244</b> Absatz 2	Die Kirchenpflege sorgt dafür, dass die Kirche für Besinnung, Andacht und Gebet offen steht.
	<b>Artikel 247</b> Absatz 1	Jede Kirchgemeinde ist Eigentümerin mindestens eines Pfarrhauses oder einer Pfarrwohnung.
	Absatz 4	[...] Entschädigung für die Nutzung des Pfarrhauses oder der Pfarrwohnung

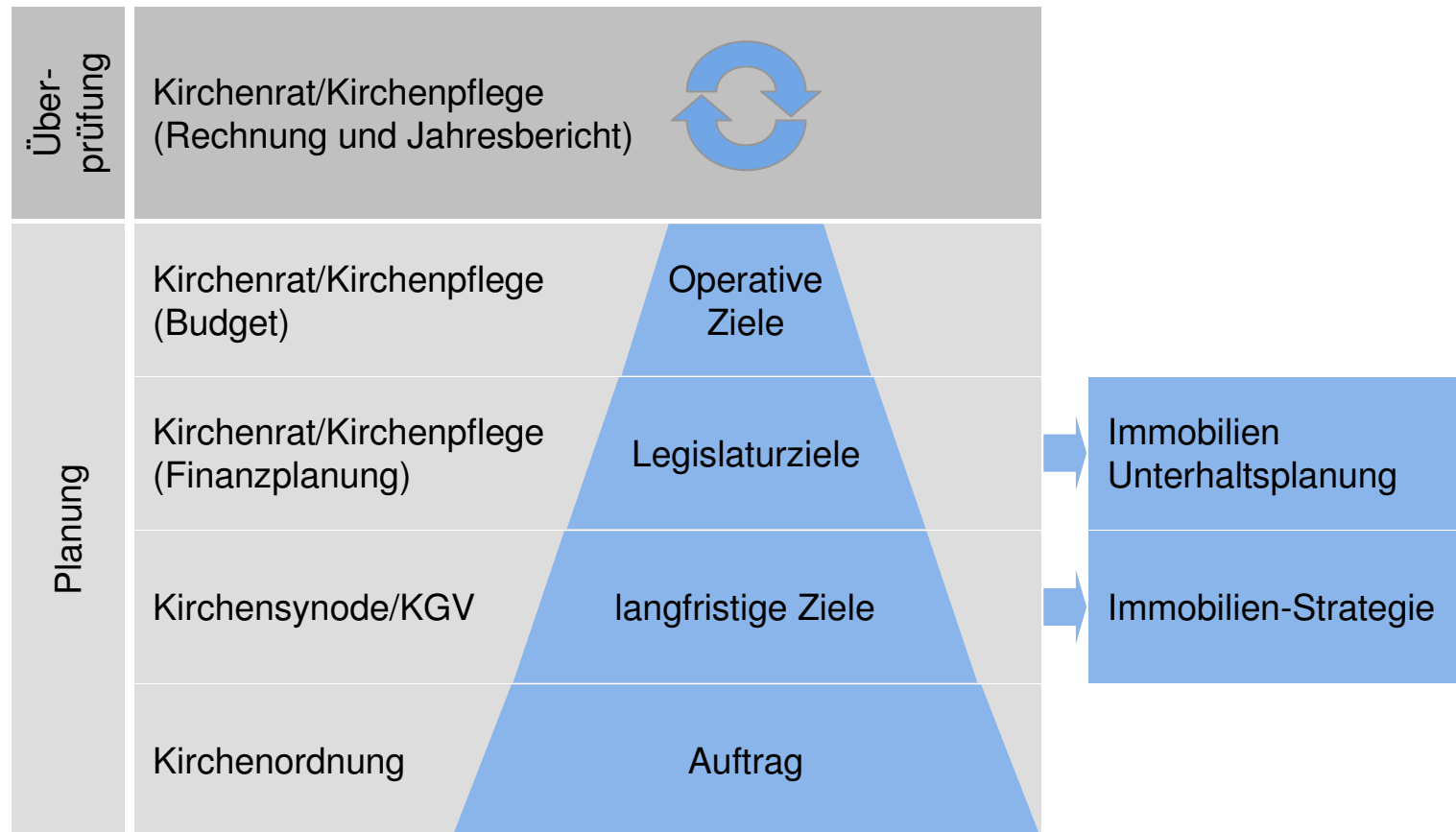
# Gesetzliche Grundlagen

## Finanzverordnung

Finanzverordnung	§ 79	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bewirtschaftung der Liegenschaften: Ausrichtung auf kirchlich-kulturelle Werte, Nachhaltigkeit und zukünftige Bedürfnisse</li><li>• Bezeichnung einer Fachstelle zur Unterstützung der Kirchgemeinden</li></ul>
	§ 80	Ausrichtung von Baubeiträgen für Kirchgebäude, Pfarrhäuser und Kirchgemeindehäuser
	§§ 81, 82	Baubeitragsfonds, Speisung und mögliche Rückstellung von Gesuchen
	§§ 83, 84	Kürzungen oder Rückforderungen von Baubeiträgen, Pflicht zur Einreichung von Unterlagen
	§ 86	Beitragsberechtigte Investitionen/Kosten
	§ 87	Ablauf des Beitragsgesuches - Zeitpunkte
	§ 88	Beitragssätze

# Controlling und Berichterstattung

## Auswirkungen im Bereich Liegenschaften



# Kirchliches Immobilienmanagement

## Strategische Planung



# Liegenschaften-Verzeichnis

## Raum- und Unterhaltsbedarf

- WO ist eigentlich WAS?
- Kulturelle und historische Werte erarbeiten
- Gesamtübersicht schaffen für Raum- und Unterhaltsbedarf
- Legislaturziel 10.3: Erstellen eines Inventars kirchlicher Liegenschaften



# Nachhaltigkeit

## Grundsätze

- Die Kirche ist in der Wahrnehmung ihres Auftrages „einer sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit verpflichtet.“ (KO, Art. 29,3)
- Langfristige Sicherstellung des Grund- und Immobilienbesitzes der Kirchgemeinden ist zentral
- Es sollen in erster Linie die Erträge und nicht das Vermögen selbst für die Erfüllung des Auftrages verwendet werden!
- Ökologisches Bewusstsein in Kirchgemeinden ist vorhanden
- Vernetzung und Erfahrungsaustausch unter Kirchgemeinden ist zentral!

# Nachhaltigkeit

- Nachhaltigkeit im Betrieb
  - Bewusstsein schaffen bei Beteiligten (Sigristen, Hauswarte, aber auch Mitglieder)
  - Analysen durchführen
  - Massnahmen planen und realisieren
  - [www.oeku.ch](http://www.oeku.ch)
  - [www.energho.ch](http://www.energho.ch)
- Nachhaltigkeit bei Investitionen
  - Langfristige Planung!
  - Nutzungsoptimierungen stehen im Vordergrund
- Austausch unter Kirchgemeinden ist wichtig – Möglichkeit auch an geplanter Veranstaltung am 18. Januar 2011

# Baubeiträge - Ablauf

1. Anmeldung des Projektes bei der Landeskirche
2. Einreichung des Baubeitragsgesuches
  - Kostenvoranschlag
  - Pläne
  - Baubeschrieb, Projektablauf und Terminierung
3. Begutachtung durch Landeskirche
4. Beschluss des Kirchenrates über provisorischen Baubeitrag
5. Ausführung des Projektes
6. Einreichen der Schlussabrechnung
7. Auszahlung des Baubeitrages an die Kirchgemeinde

# Baubeiträge

	<b>Geltend bis 2010</b>	<b>Neu ab 2011</b>
<b>Projektumfang</b>	ab CHF 100'000	ab CHF 200'000
<b>Beiträge Kirchgebäude</b>	Steuerfuss bis 11 %: <b>10 %</b> Steuerfuss 12 bis 13 %: <b>20 %</b> Steuerfuss 14 %: <b>30 %</b>	Steuerfuss bis 13 %: <b>10 %</b> Steuerfuss über 13 %: <b>20 %</b>
<b>Beiträge Pfarrhäuser</b>	Steuerfuss bis 11 %: <b>10 %</b> Steuerfuss 12 bis 13 %: <b>20 %</b> Steuerfuss 14 %: <b>30 %</b>	Steuerfuss bis 13 %: <b>5 %</b> Steuerfuss über 13 %: <b>15 %</b>
<b>Beiträge Kirchgemeindehäuser</b>	Keine	Steuerfuss bis 13 %: <b>5 %</b> Steuerfuss über 13 %: <b>15 %</b>

# Finanzausgleich

- Grössere Vorhaben
  - Bauprojekte
  - Schaffung oder Erhöhung von Stellen
  - Planung von grösseren Ausgabenmüssen von der Landeskirche vorgängig bewilligt werden
- Bitte rechtzeitig Kontakt aufnehmen!

# Liegenschaften der Kirchgemeinden

## Kirchenpraxis

Stichwort	Erläuterungen
Rechtliche Grundlagen (siehe zhlex.zh.ch)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 243 – 247 Kirchenordnung</li><li>• Finanzverordnung</li><li>• VO Renovationen Kirchen und Pfarrwohnungen (LS 181.61)</li><li>• VO Staatsbeiträge (Baubeiträge) (LS 181.611)</li><li>• VO Amtswohnungen der Pfarrer (LS 181.62)</li><li>• Hausordnung der Pfarrhäuser (LS 181.621)</li><li>• Richtlinien des Kirchenrates über Pfarramtswohnungen</li><li>• Submissionsverordnung (LS 720.11)</li></ul>
Offene Räume und Gastlichkeit	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die kirchlichen Gebäude sind oft das erste sichtbare Zeichen für die BesucherInnen</li><li>• Kirchen sind grundsätzlich offen zu halten</li></ul>
Bedürfnis-abklärung bei Neu- und Umbauten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Langfristig Planen – auf der Basis der langfristigen Ziele der Kirchgemeinde!</li></ul>

# Kirchenasyl für Fledermäuse

Gefährdete Arten – Sorge tragen!



# Stiftung Fledermausschutz

Bitte Kontakt aufnehmen bei Fragen



**Dr. Hans-Peter Stutz**  
**c/o Zoo Zürich**  
**Zürichbergstrasse 221**  
**8044 Zürich**  
**044 254 26 80**  
**fledermaus@zoo.ch**  
**www.fledermausschutz.ch**

# Inhalt

1	Begrüssung, Ziele und Agenda	Dieter Zaugg	5 min
2	Grundlagen (Kirchenordnung und Finanzverordnung) <ul style="list-style-type: none"><li>• Verzeichnis der kirchlichen Liegenschaften</li><li>• Raum- und Unterhaltsbedarf</li><li>• Nachhaltigkeit</li><li>• Finanzausgleich und Baubeiträge</li></ul>	Dieter Zaugg	45 min
3	Immobilien der Kirchgemeinde <ul style="list-style-type: none"><li>• Immobilien in den Kirchgemeinden</li><li>• Rollen und Funktionen im kirchlichen Immobilienbereich</li></ul>	Matthias Haag	45 min
5	Erfahrungen und Tipps aus der Praxis eines Liegenschaftenverantwortlichen	Muck Wenger	45 min
6	Nächste Schritte	Dieter Zaugg	10 min
7	Diskussion und Apéro	Alle	

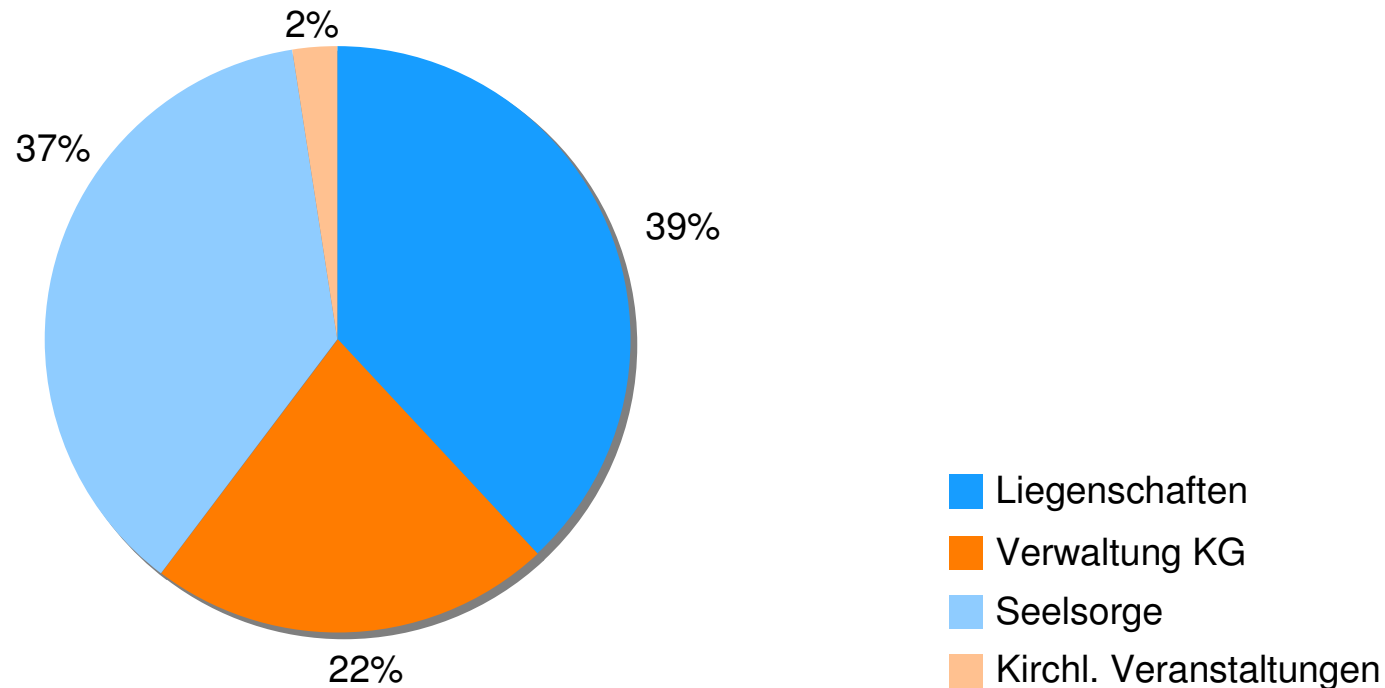
# Zur Person

## Einordnung und Hintergrund

- Matthais Haag, haag@wuestundpartner.com
- dipl. Architekt ETH, Dr. sc. Techn. ETH
- Partner bei Wüest & Partner  
Haupttätigkeit in der Beratung «Corporate Real Estate»
  
- Kirchenpflege Zürich-Wollishofen seit 18.4.2010
  
- Wüest & Partner AG, www.wuestundpartner.com
- Unabhängige Immobilienberatungsfirma
- Gegründet 1985, im Besitz und geführt von 10 Partnern
- Interdisziplinäres Team mit rund 85 Mitarbeitern
- Kompetenzen in den Bereichen Marktdaten, strategische Planung und Entwicklung von Immobilien, Bewertung und Managementberatung

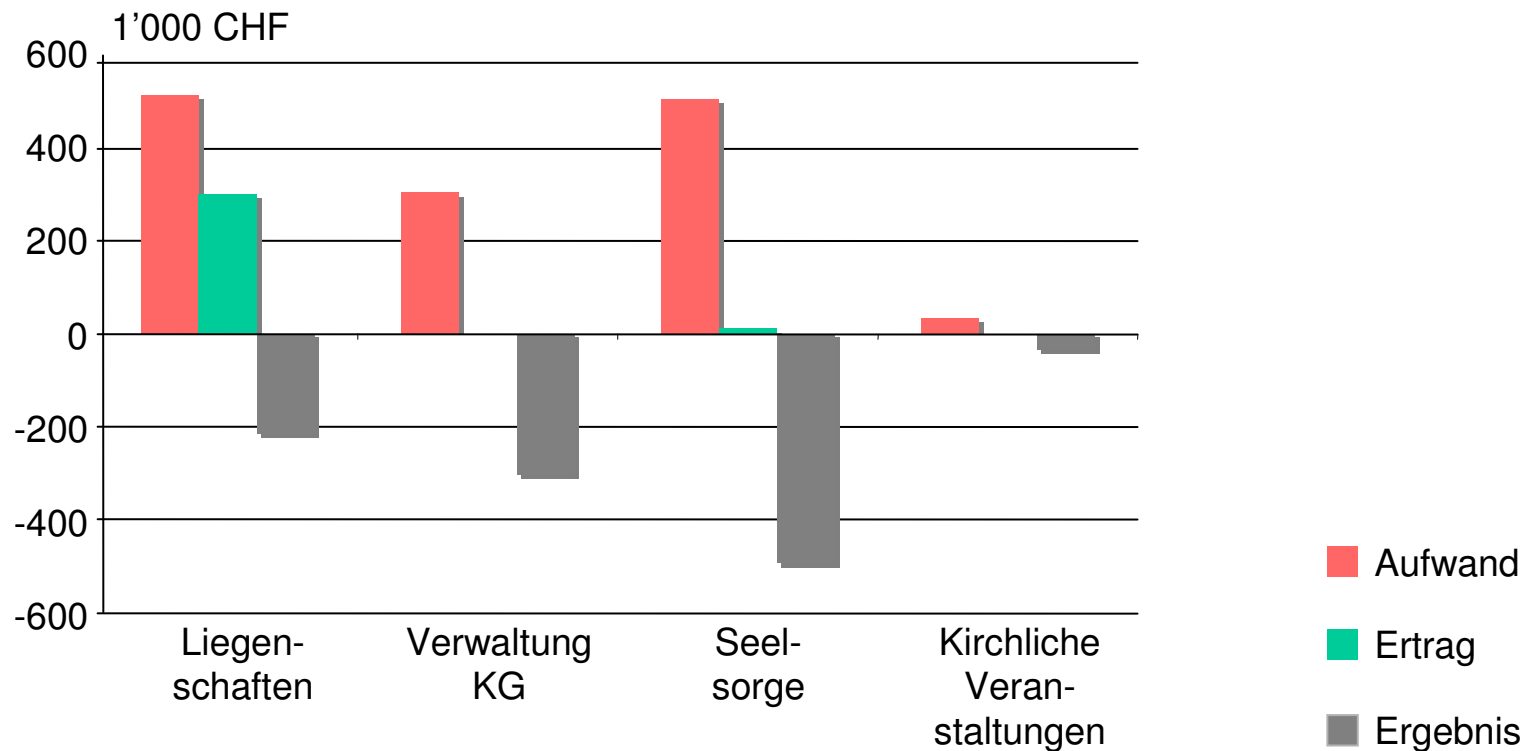
# Gewicht von Immobilien

Aufwand Budget 2010 am Beispiel der Kirchgemeinde  
Zürich Wollishofen



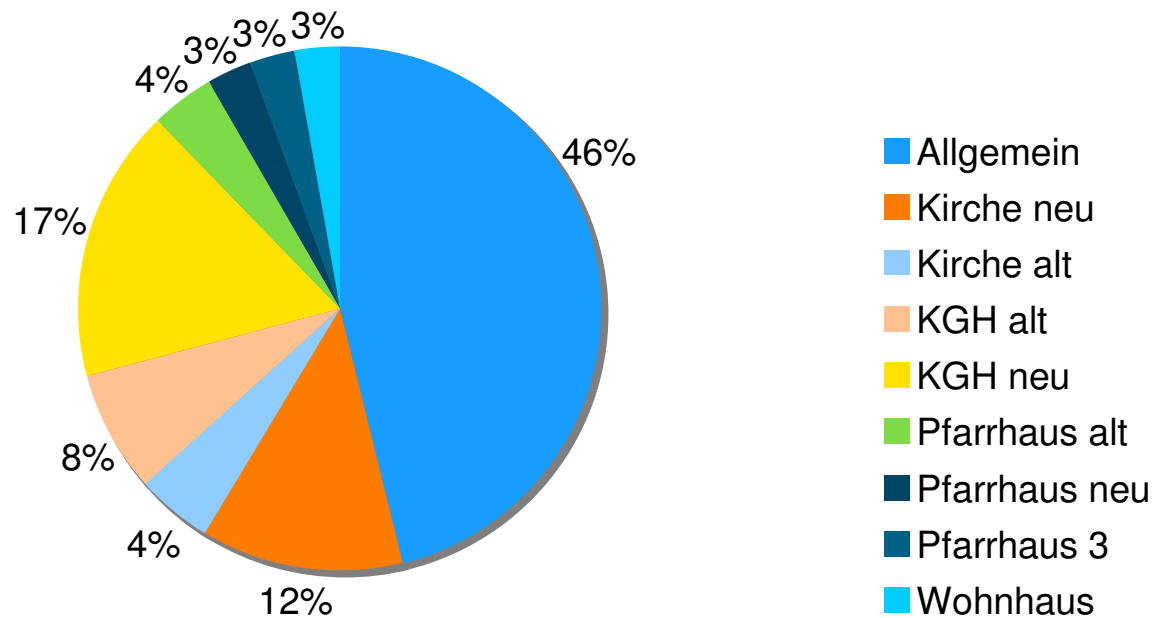
# Gewicht von Immobilien

Aufwand und Ertrag Budget 2010 am Beispiel der Kirchgemeinde Zürich Wollishofen



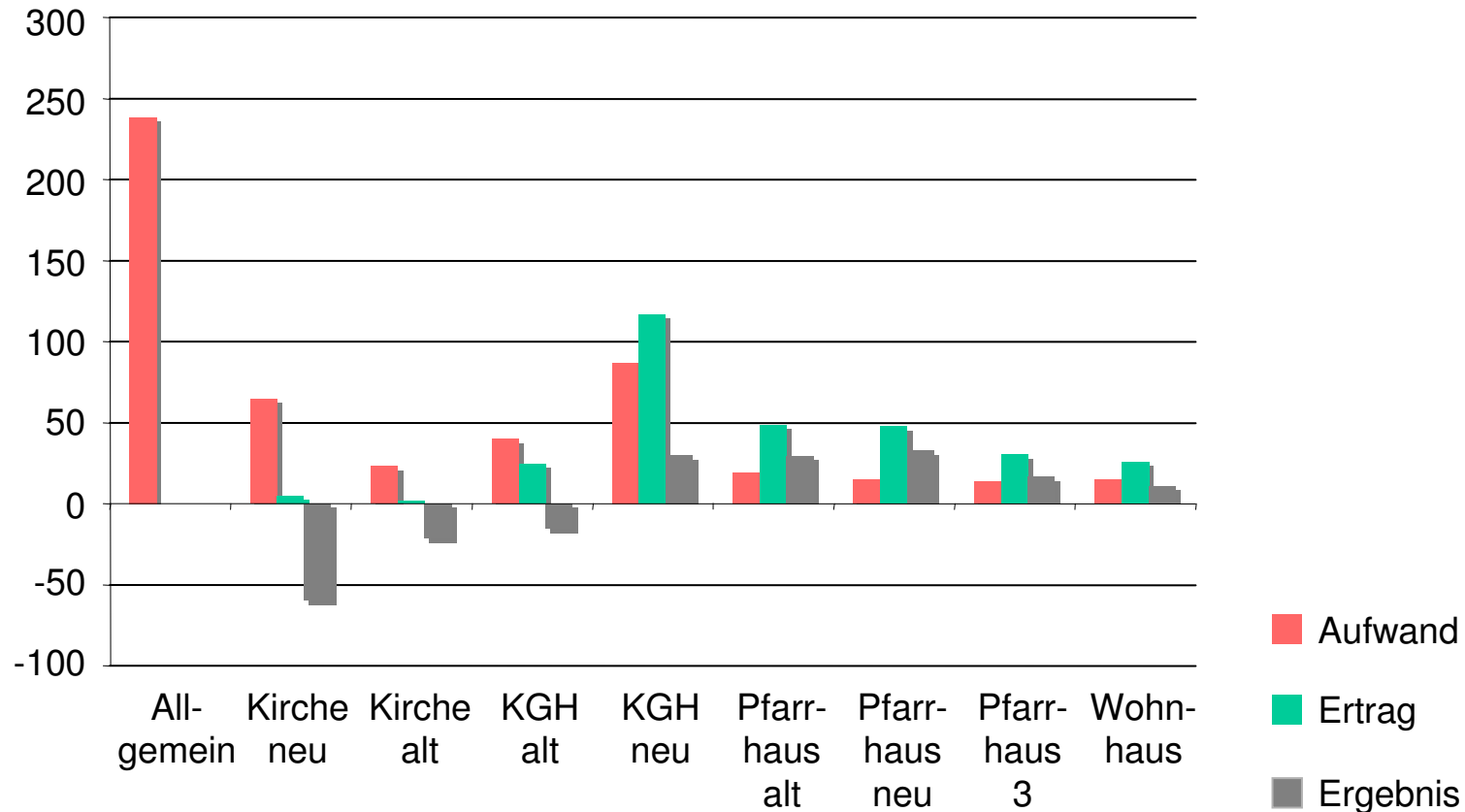
# Kosten von Immobilien

Aufwand Liegenschaften am Beispiel Zürich Wollishofen  
Budget 2010 Total CHF 515'000



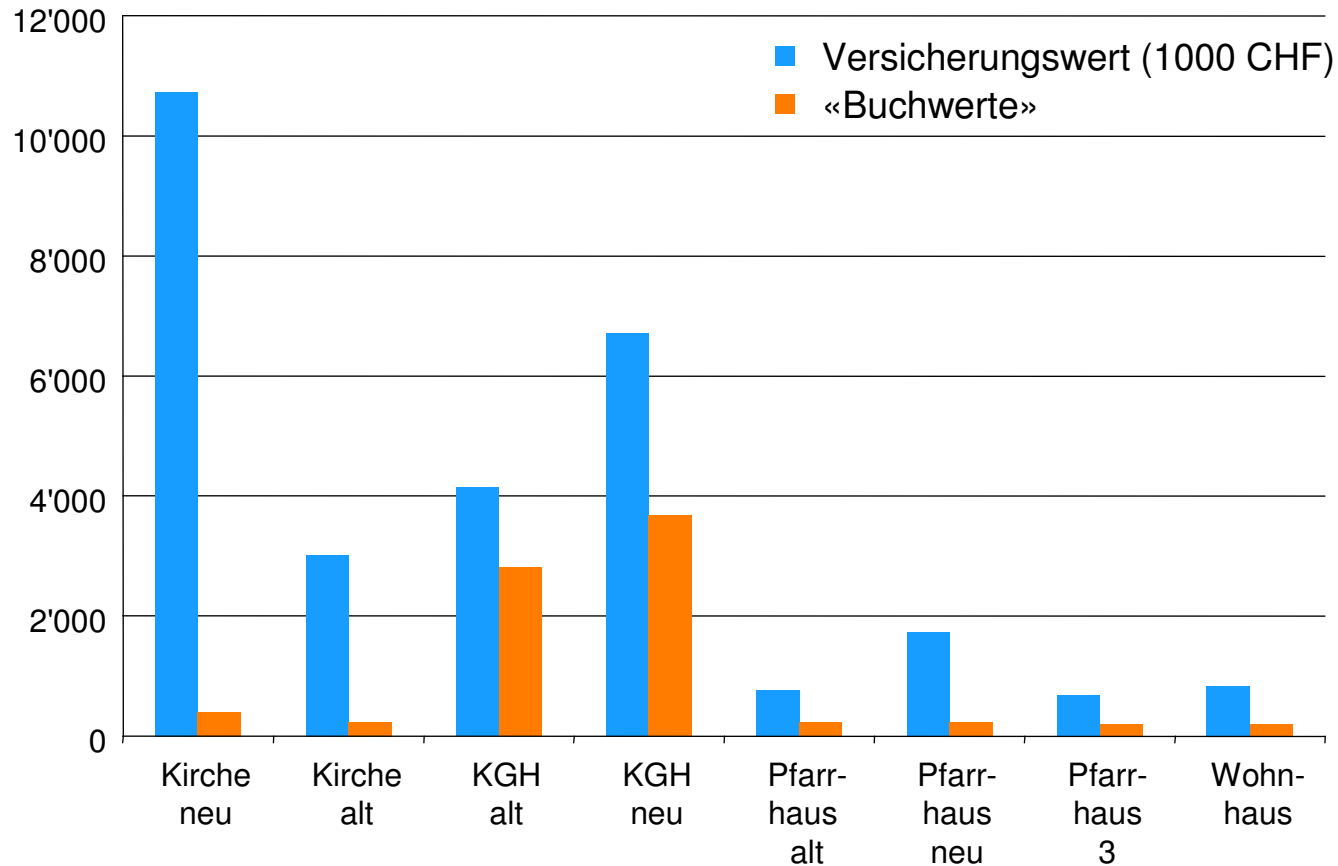
# Kosten von Immobilien

Aufwand und Ertrag Liegenschaften am Beispiel Zürich  
Wollishofen - Budget 2010 Total CHF 515'000



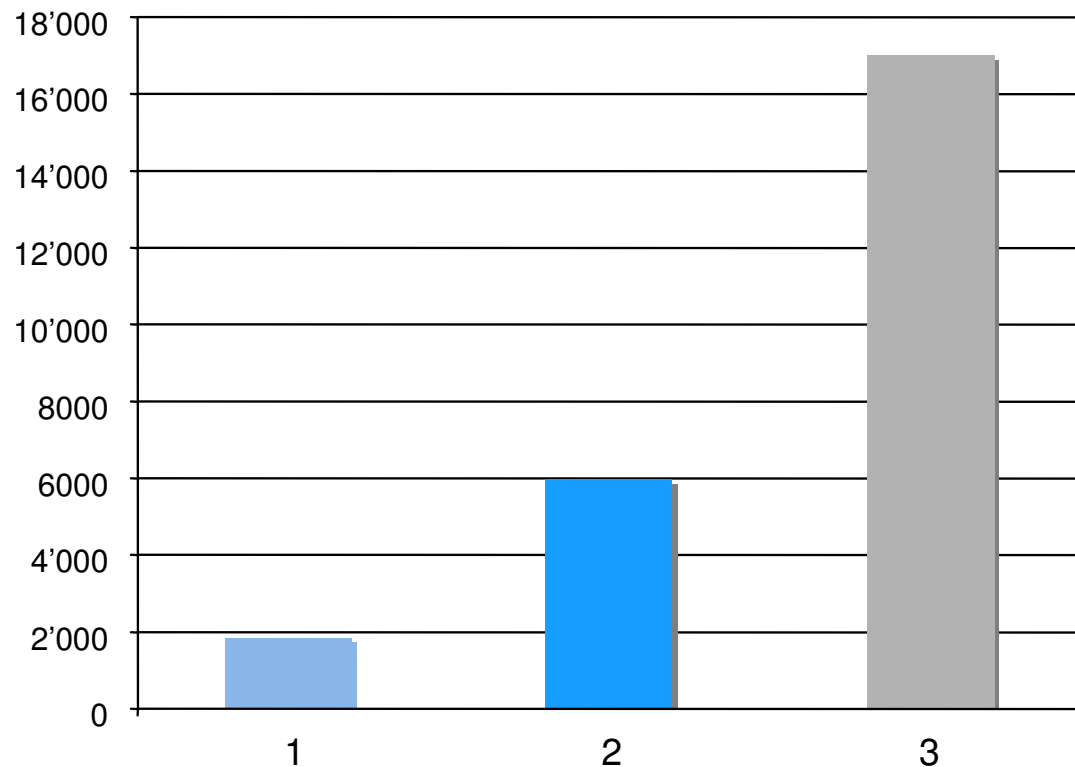
# Wert von Immobilien

Versicherungswert Liegenschaften am Beispiel  
Zürich Wollishofen – Total 28.6 Mio. CHF



# Wert von Immobilien

## Versicherungswert pro Gemeindegmitglied



- 1** Versicherungswert pro Einwohner Wollishofen
- 2** Versicherungswert pro reformierten Einwohner
- 3** Zum Vergleich: Versicherungswert Immobilien der Gemeinden

# Grundlagen «Liegenschaften»

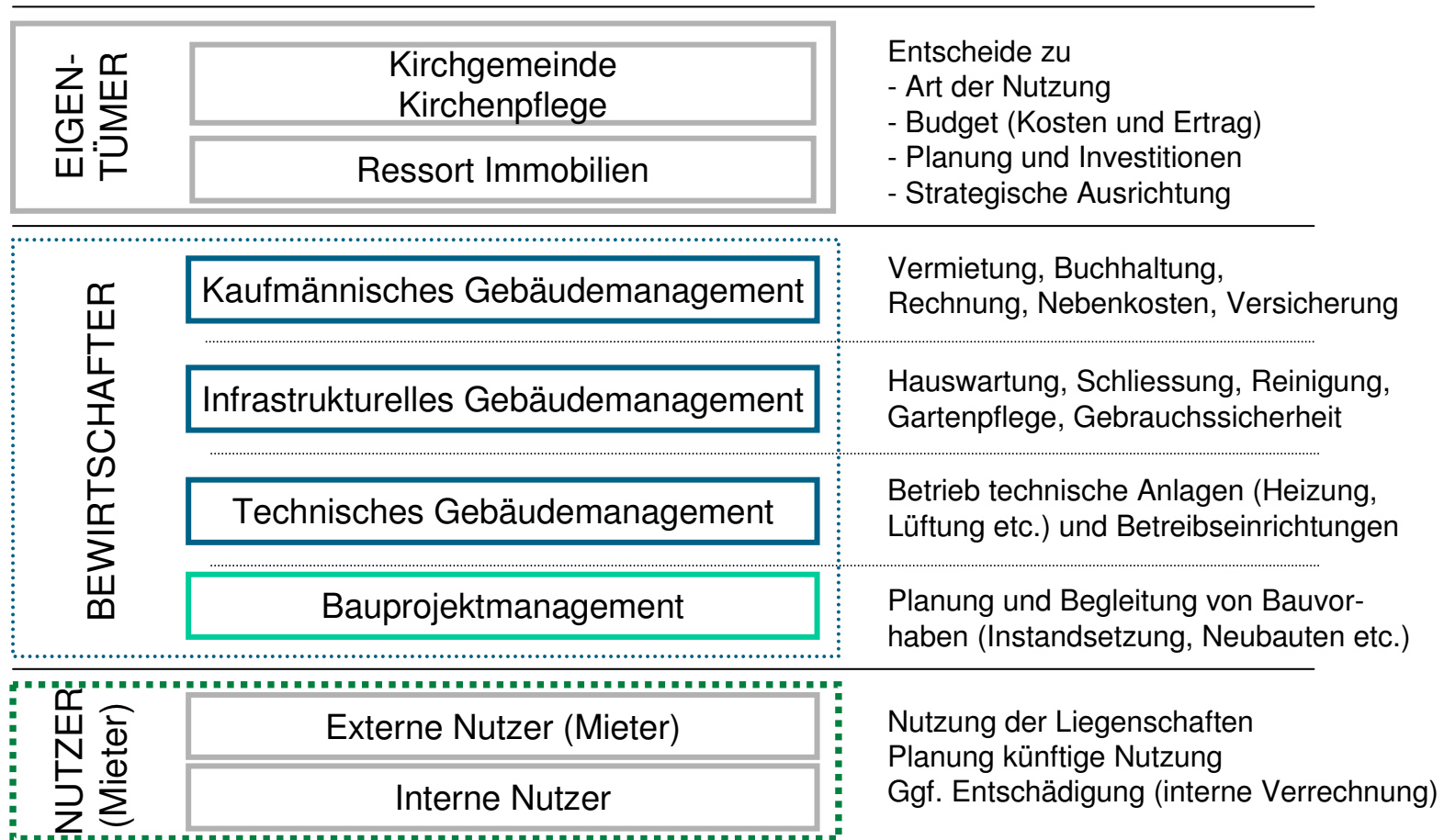
- Gesetzliche Unterlagen ([www.zhlex.zh.ch](http://www.zhlex.zh.ch))
  - Verordnung über die Amtswohnungen der Pfarrer
  - Verordnung über die Ausrichtung von Staatsbeiträgen für Kirchen und Pfarrwohnungen
- Kirchenordnung der evang.-ref. Landeskirche des Kantons Zürich
  - 3. Abschnitt Liegenschaften – Nutzung der Kirchen, Pflicht zu Pfarrhäusern
- Richtlinien Landeskirche Kanton Zürich
  - «Richtlinie für die von Kirchgemeinden zur Verfügung gestellten Pfarramtwohnungen»
- «Kirchenpraxis» (Entwurf «Kirchenpraxis 2010»; Kapitel 8 Finanzen)
  - Liegenschaften und Räume, rechtliche Grundlagen
  - Unterhaltspflicht, Baubeiträge
- Kirchgemeinde
  - Viele Ordner, viele Quellen für weitere Unterlagen, viel «Wissen in den Köpfen»
  - Starke Segmentierung der Immobilienaufgaben

# Immobilienmanagement

## Ein kurzer Exkurs in die Fachterminologie

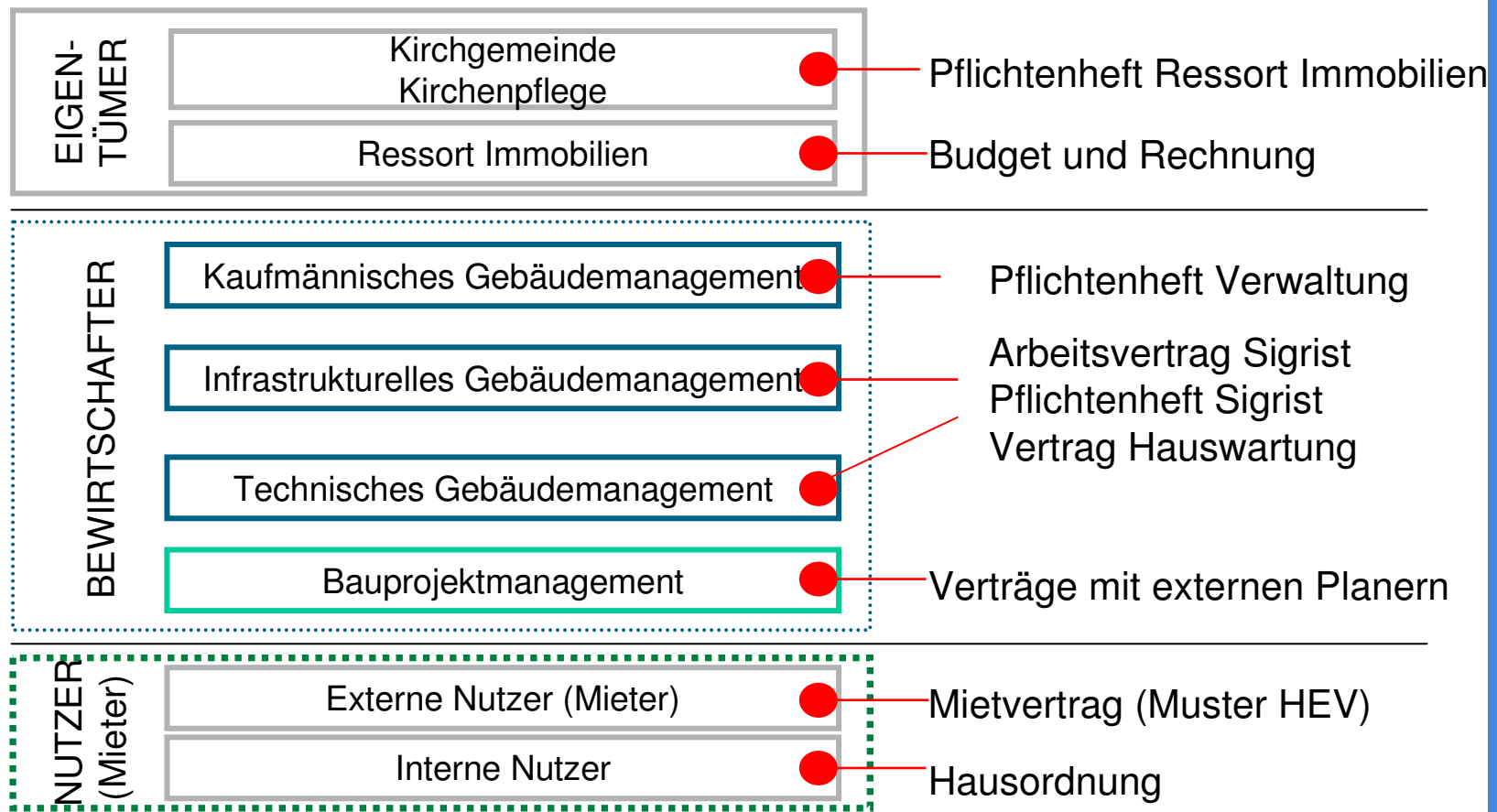
- Corporate Real Estate Management (CREM) bzw. Betriebliches Immobilienmanagement bezeichnet die erfolgsorientierte Beschaffung, Verwaltung und Vermarktung von betrieblichen Immobilien (engl. corporate real estates).
- CREM betrachtet Immobilien als Wertobjekt und strategische Ressourcen.
- Es ermöglicht den Unternehmen, folgende strategische Teilziele zu erreichen:
  - langfristige Minimierung der Immobilienkosten
  - Vermeidung von ungenutzten, überflüssigen oder ineffizient genutzten Immobilien,
  - Schaffung von Optionen für kosteneffiziente und funktionelle zukünftige Expansionen
  - Möglichst grosse Flexibilität und geringstmögliche Kosten
  - Optimale Risikoeinschätzung/ -vermeidung.

# Rollen und Leistungen



# Grundlagen, Dokumente, Werkzeuge

Ein einfaches Modell für Kirchgemeinden



# Pflichten Ressort Immobilien

## Ein einfacher Vorschlag

- Im Sinne eines umfassenden Immobilienmanagements erbringt der Ressortleiter Immobilien die folgenden Leistungen:
  - Sicherstellung reibungsfreie Nutzung aller Immobilien (Verfügbarkeit, Betriebssicherheit etc.)
  - Erstellung und Einhaltung der Budgets für Liegenschaften\*
  - Planung und Leitung laufender Unterhalt und Instandsetzung Liegenschaften
  - Kontakte mit Genehmigungs- und Subventionsbehörden in Baufragen
  - Leitung der Bewirtschaftung Liegenschaften (fachliche Verantwortung über Sigrist, Hauswart, externen Planern)
  - Formale Regelung der internen und externen Nutzung (u.a. Vorlagen Mietverträge, Hausordnung, Vorlagen für temporäre Nutzungen etc.)\*
  - Strategie und langfristige Planung Nutzung, Unterhalt und Investitionen\*

\* Ausarbeitung und Vorlage an Kirchenpflege zur Genehmigung



# Aufgaben Gebäudemanagement

## Kaufmännische und technische Aufgaben

### Kaufmännisches Gebäudemanagement

- Anlaufstelle für Mieter und Nutzer; Erledigung Mieterangelegenheiten
- Überprüfung und Anpassung der Mieten
- Abschluss, Erneuerung von Mieten, Pachtverträgen etc.
- Abnahme und Übergabe von Mietobjekten
- Inkasso und Führung der Liegenschaftsbuchhaltung
- Führen der Heiz-/ Nebenkostenabrechnung
- Dokumentation und Archivierung

### Technisches Gebäudemanagement

- Sicherstellung Funktionstüchtigkeit technischer Anlagen (Heizung, Wasser...)
- Periodische Zustandsbeurteilung und Berichterstellung (z.B. 3 Jahre)
- Auftragserteilung bei laufenden Reparaturen und kleinen Instandhaltungen



# Aufgaben Gebäudemanagement

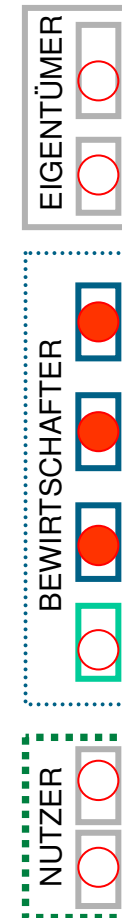
## Infrastrukturelle und «kirchliche» Aufgaben

### Infrastrukturelles Gebäudemanagement (Basis: Hauswartung)

- Hausmeisterdienste (Reinigung von Gebäuden, Geräten), Winterdienste
- Pflege Aussenanlagen (Rasen, Bäumen, Gehwegen, Spielplätzen)
- Überwachung Liegenschaften und Parkplätze, Schliessung etc.
- Überwachung Sicherheit (Brandmeldeanlagen, Aufzüge, Securitas)
- Erfassen der Daten für Heiz- und Nebenkostenabrechnung

### Kirchliche Leistungen

- Reservationen, Vorbereitungen etc. für kirchliche Nutzungen
- Kirchendienst (Vorbereitung, Türöffnung, Bestuhlung, Reinigung)
- Betrieb und Pflege kirchliche Einrichtungen (Glocken, Uhren)
- offen: Betreuung von Orgel. Instrumenten etc.





# Sigristen- und Hauswartleistungen

## Ein paar Hinweise

Schweizerischer Sigristen-Verband ([www.sigristen.ch](http://www.sigristen.ch))

- Berufsbild, Ausbildungen
- Aufgaben bei Gottesdienst und Amtshandlungen

Muster diverser Kirchgemeinden und Kantonalkirchen, z.B reformierte Kirche Zürich; «Gemeindeaufgaben und Leitung»

- Muster Stellenbeschreibung Sigrist
- Basisdokument für Stellenprofil und Stellenbeschreibung Sigristin/Sigrist und Hauswartin/Hauswart

Weitere

- Mieterverband: Rechte als Hauswartin und Hauswart im Nebenamt
- Hauseigentümerverband: Diverse Publikationen zu Hauswartzvertrag und -leistungen



# Bauprojektmanagement

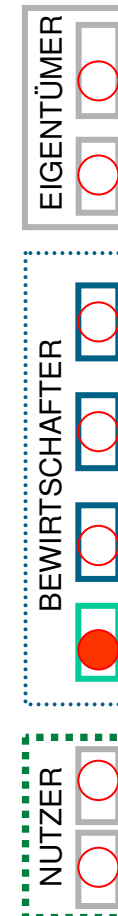
## Grössere Projekte mit externen Planern



Die Ordnung 112 ist für Neubau-, Umbau-, Erhaltungs- und Umnutzungsvorhaben mit grossem Koordinationsbedarf. Sie ist schwergewichtig auf die Realisierung von Bauvorhaben ausgerichtet, stellt Grundlagen, Ziele, erwartete Ergebnisse sowie Leistungen und Entscheide des Auftraggebers zusammen und leitet daraus die entsprechenden Leistungen des Planerteams ab. Die Aufgabenteilung basiert auf den Leistungsbeschrieben der LHO.



Die Ordnung 102 soll die Vertragsparteien in ihrem Vorhaben unterstützen, einen konkreten Vertrag abzuschliessen. Art. 1 regelt die vertraglichen Rechte und Pflichten des Architekten und des Auftraggebers festlegt. Sie enthält Informationen zu den Aufgaben des Architekten und seiner Stellung gegen-über dem Bauherr. Weiter finden sich ein detaillierter Leistungsbeschrieb sowie Ausführungen zur Vergütung und Honorierung.



# Mietverträge mit „Nahestehenden“

## Ein paar Hinweise

### Pfarramtswohnungen

- Erlass vom Kirchenrat Nr. 138
- Regelungen gemäss Zürcher Mietvertrag aber vom Mietrecht abweichende Bestimmungen
  - Amtswohnung; Nutzungsrecht in Kombination Pfarramt
  - Verrechnung Miete mit Lohn; Mietwert als offenes Thema

### Konkrete Regelungen für die Praxis

- Antritt und Rückgabe
- Unterhaltspflicht Kirchgemeinde
- Regelungen Nebenkosten (Heizung, Telefon)
- Nutzung und Pflichten (Garten, Tiere)



# Nutzungsvereinbarungen/Hausordnungen

Wie machen es die Profis?

**Kultur in Winterthur**

- Museen
- Theater/Tanz
- Musik/Konzerte
- Bibliotheken
- Film
- Kulturzentren
- Museumspädagogik
- Theaterpädagogik
- Kulturförderung
- Räume zum Mieten

---

**Online Schalter**

- Lebenslagen
- Stadtverwaltung
- Bildung + Sport
- Tourismus
- Wirtschaft + Wohnen
- Stadt-Politik
- Treffpunkt Winterthur
- Webmaster**

Stadt Winterthur 



drucken senden

## Veranstaltungsraumverzeichnis

Wenn Sie ein Geburtstagsfest steigen lassen, einen privaten oder geschäftlichen Erfolg mit ihren Bekannten feiern, ein Jubiläum würdig begehen oder eine Veranstaltung organisieren, finden Sie in Winterthur bestimmt eine Lokalität.  
Die Sportanlagen finden Sie unter «Sport in Winterthur» ↗.

Wenn Sie einen Raum zu vermieten haben, können Sie diesen bei der Quartierentwicklung eintragen.

A B C E F G H I J K L M N O P Q R S T V W Z Alle

Suchbegriff:  Benötigte Plätze:

Kategorie:  Suchen

---

**atelier cult\_fish** »» Detail

Kulturatelier Anzahl Plätze: 1 - 36

Römerstrasse 138 ↗

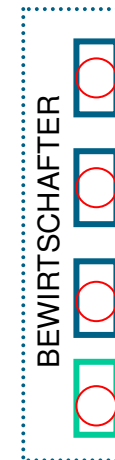
8404 Winterthur

Szenische Proben für Gesang, Musik, Tanz, Literarische Events, Vernissagen, Ausstellungen, Kulturapéros etc.

**El Alba Yogaschule** »» Detail




Hegifeldstrasse 35 ↗

Anzahl Plätze: 15 - 20



# Mietverträge mit Dritten

Gesetze, Vorlagen, Verbände

<p><b>Obligationenrecht</b> (Die Miete, Art. 253 bis 274g OR)</p> 	<p><b>Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und geschäftsräumen (VMWG)</b></p> 	<p><b>Strafgesetzbuch</b> (Strafbestimmungen, Art. 325bis + Art. 326bis StgB)</p> 
<p><b>Verfassungsartikel</b></p>	<p><b>BG über Rahmenmietverträge</b></p>	<p><b>VO über Rahmenmietverträge</b></p>



[Login](#) [Sitemap](#) [Webmaster](#) [Impressum](#) [Kontakt](#)

- Home
- Recht Steuern
- Erwerben Finanzieren
- Vermieten Verwalten
- Energie Umwelt
- Bauen Wohnen
- Reisen Freizeit
- Bücher Formulare
- HEV-Immo

Home /

suchen

**Ratgeber**

- Bauen & Renovieren
- Garten
- Heizen
- Hypotheken

**Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates setzt ein deutliches Zeichen!**

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) hat gestern der Volksinitiative des HEV Schweiz „Eigene vier Wände dank Bausparen“ für ein steuergefördertes Bausparen zugestimmt.... [... »](#)

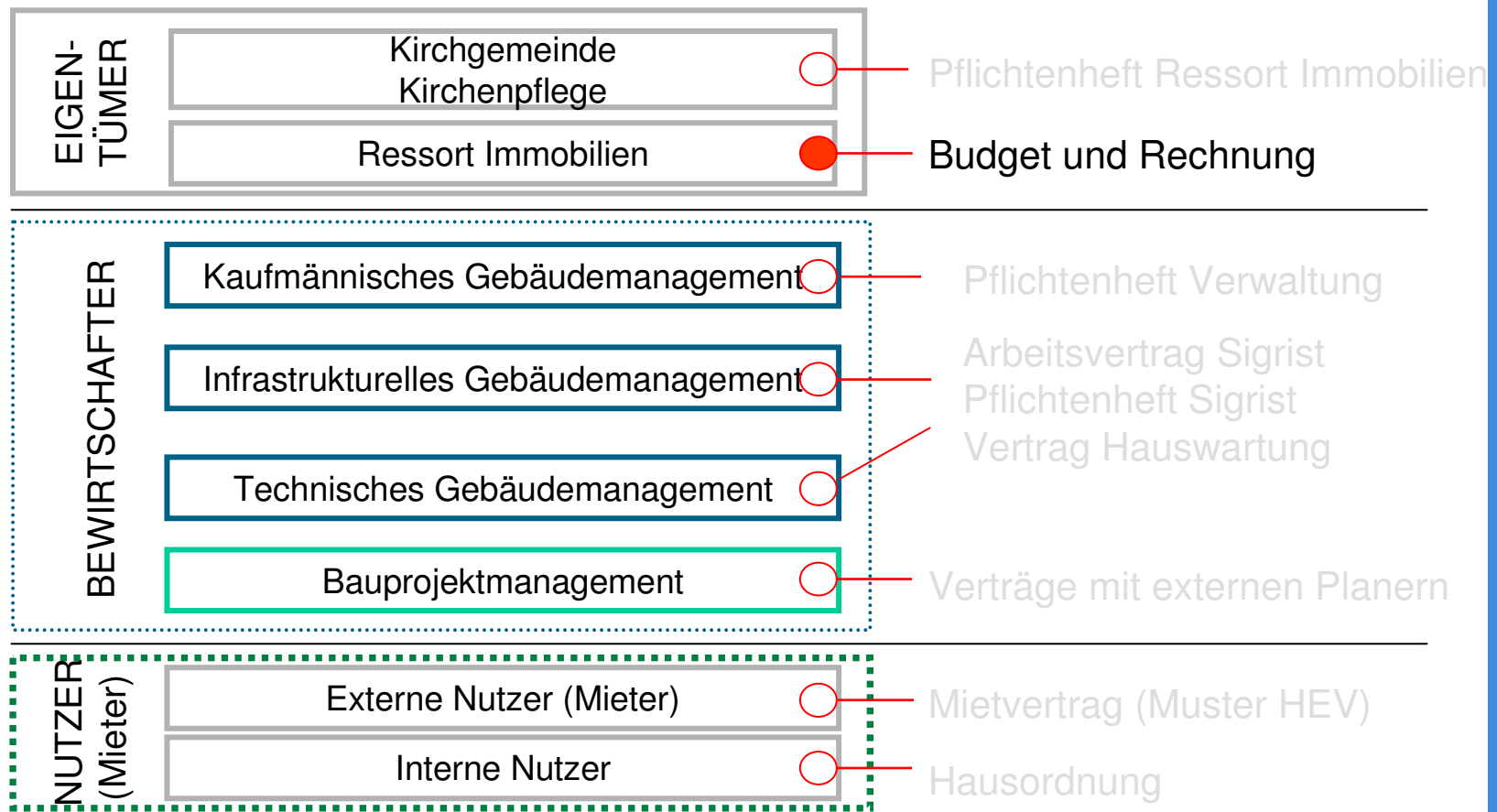
**HEV-Kurs**



Kauf und Verkauf von

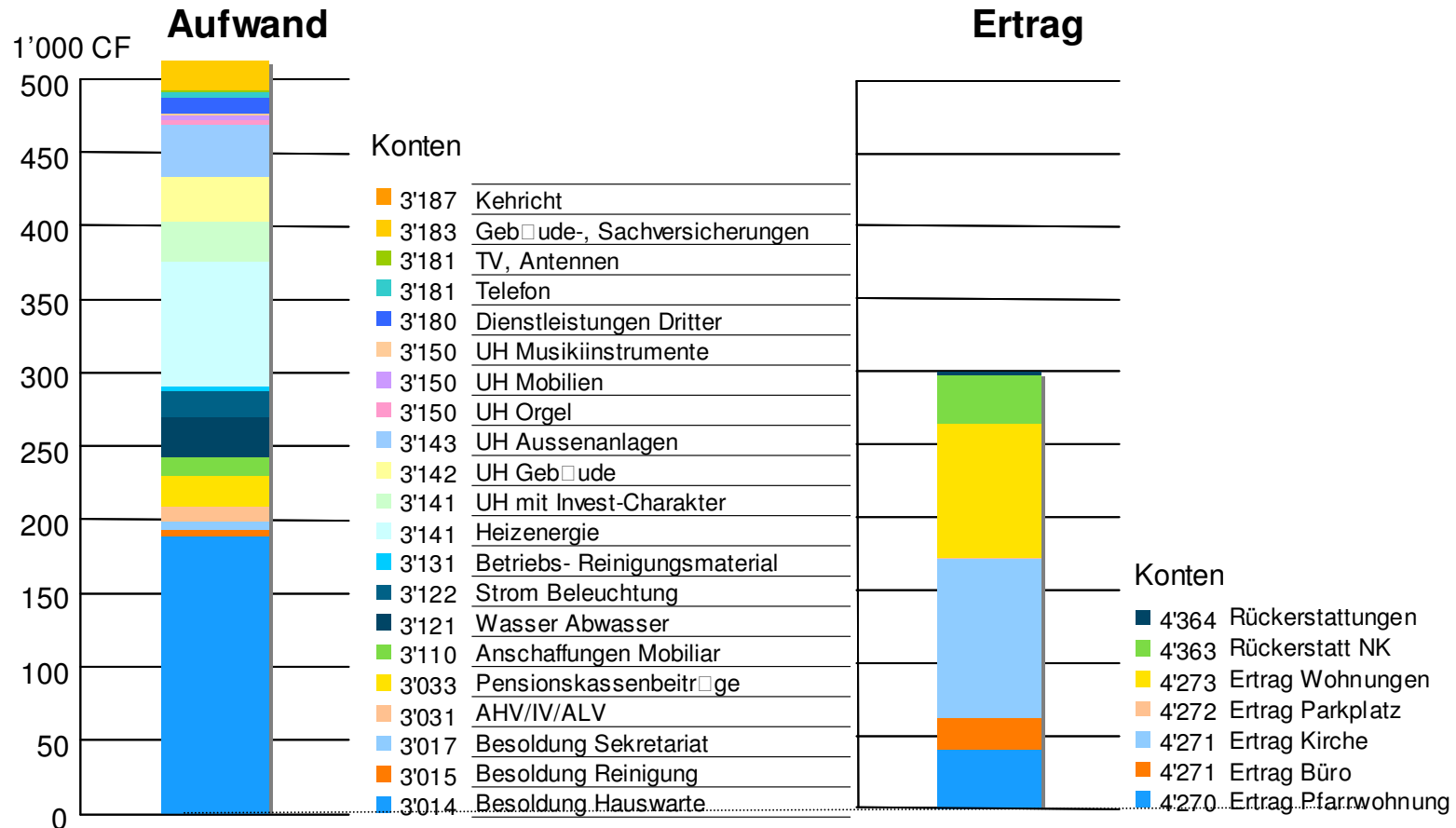


# Rollen und Leistungen



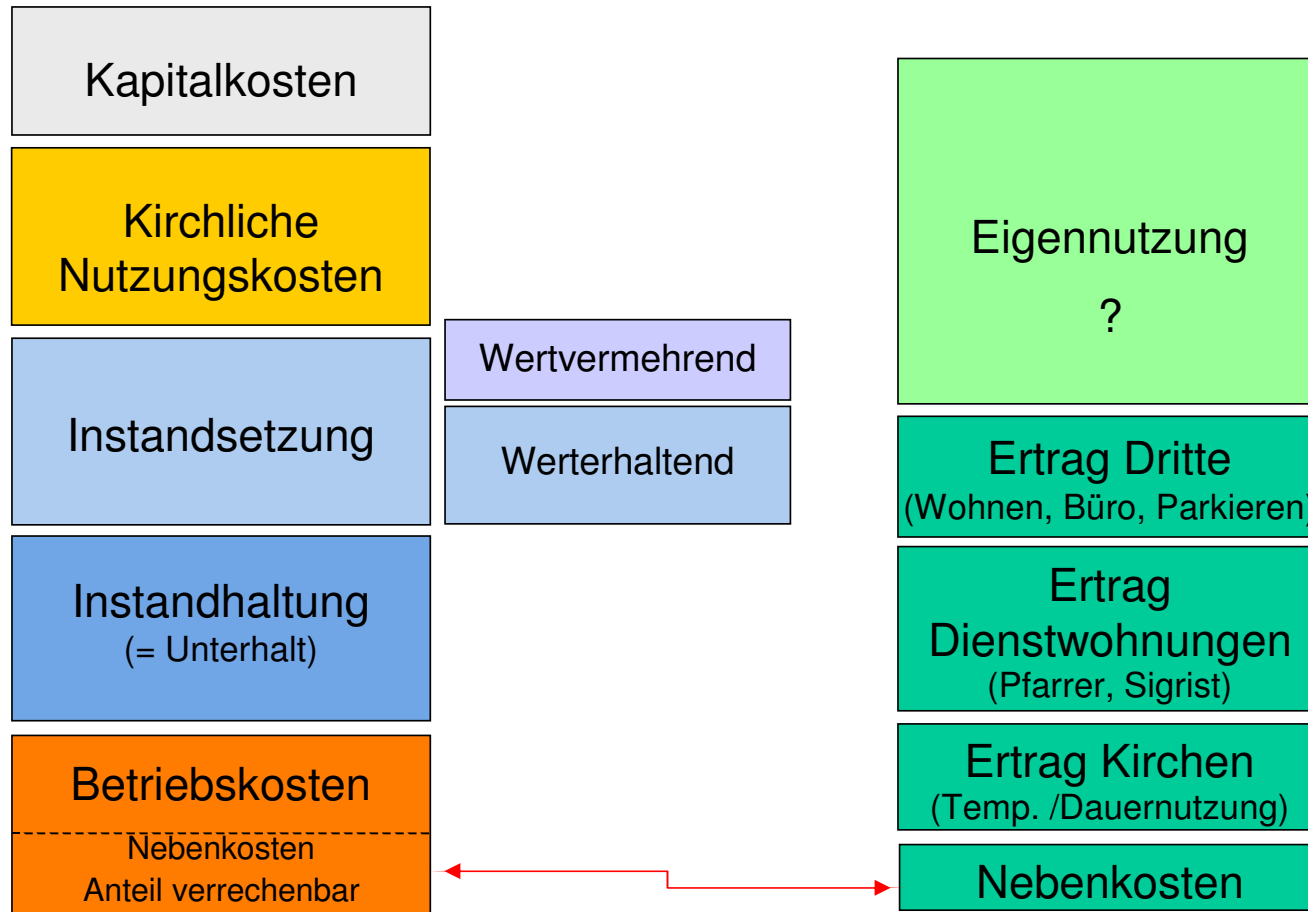
# Aufwand und Ertrag Liegenschaften

Nach Kontenplan, Beispiel Zürich-Wollishofen, Budget 2010



# Kosten- und Ertragsstruktur

Eine einfache Gliederung



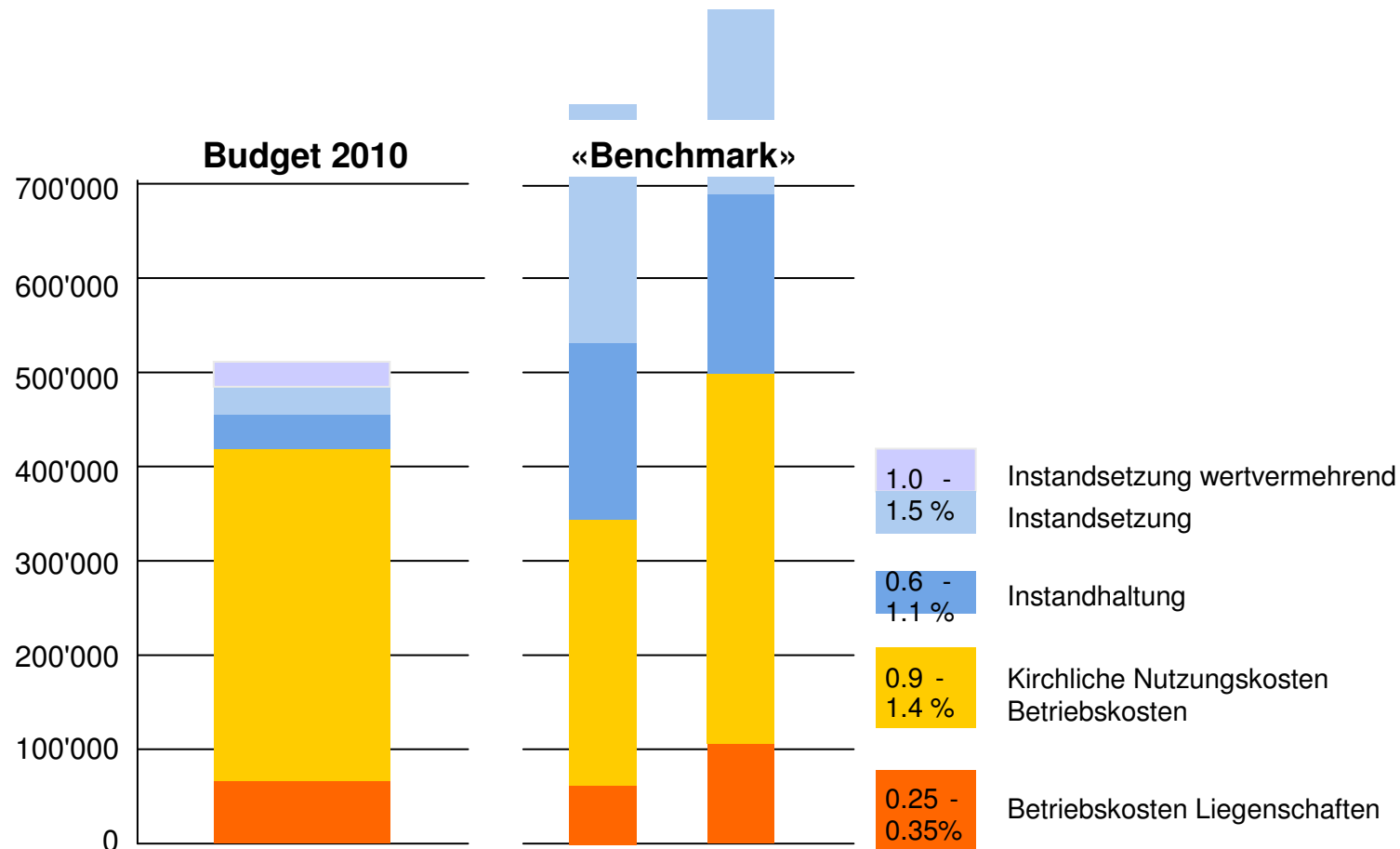
# Zusammenfassung von Kosten

## Eine einfache Gliederung

Kapitalkosten	Keine !
Kirchliche Nutzungskosten	Kirchliche Leistungen Sigrist Mobilien, Instrumente, Anteil Gebühren
Instandsetzung	«Aperiodischer Unterhalt» Einzelne grössere Massnahmen (Bauprojekte) Nach mehrjähriger, vorausschauender Planung
Instandhaltung	«Laufender Unterhalt» von Gebäude und Anlagen
Betriebskosten	Versicherung, Verwaltung, Steuern, Anteil Hauswartung
Nebenkosten	Wasser, Energie, Anteil Hauswartung

# Kostenstellen, Richtwerte

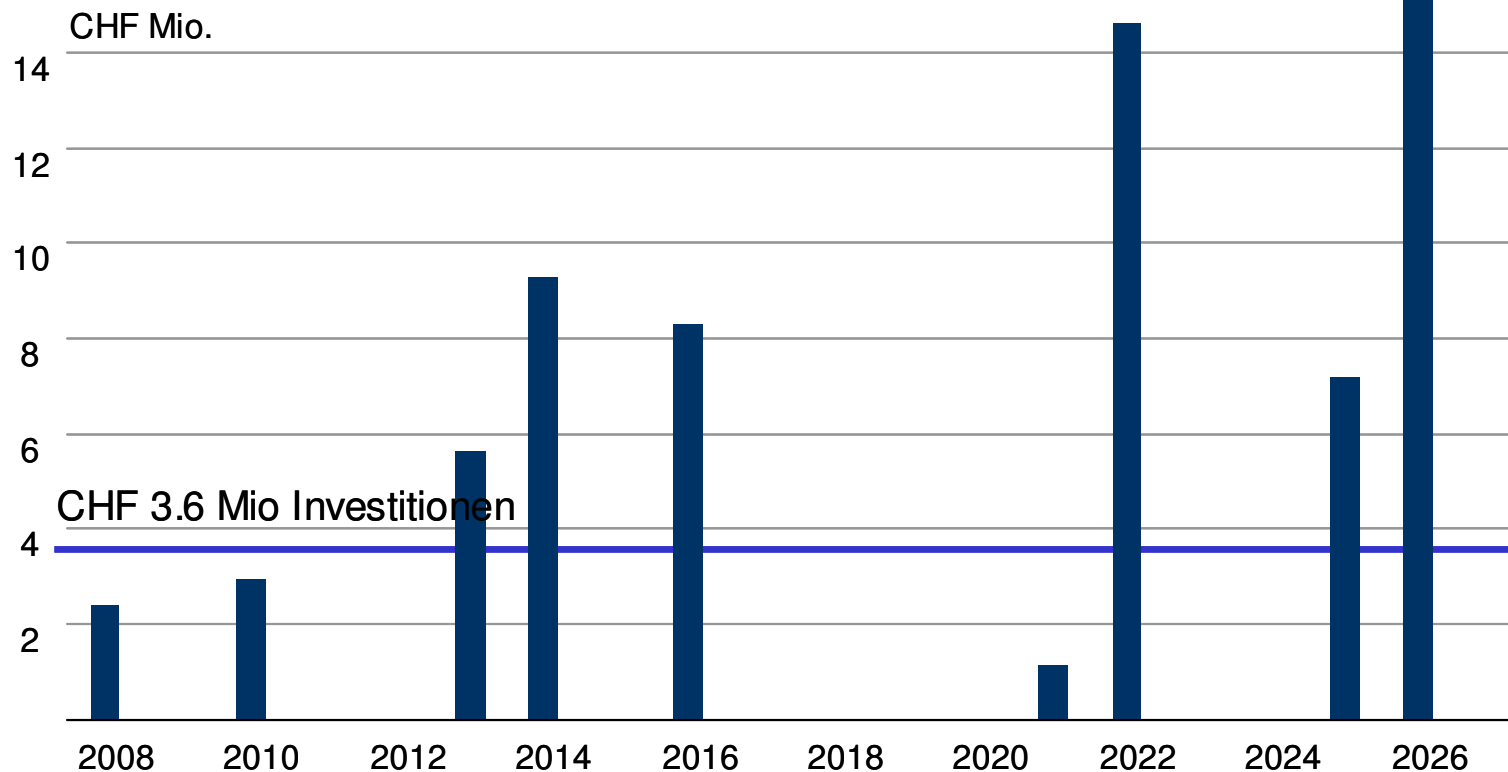
Grobe Beurteilung durch Richtwerte



# Kosten - Unterhaltsplanung

## Langfristige Entwicklung Instandsetzung

■ Instandsetzungskosten (nur werterhaltender Anteil)



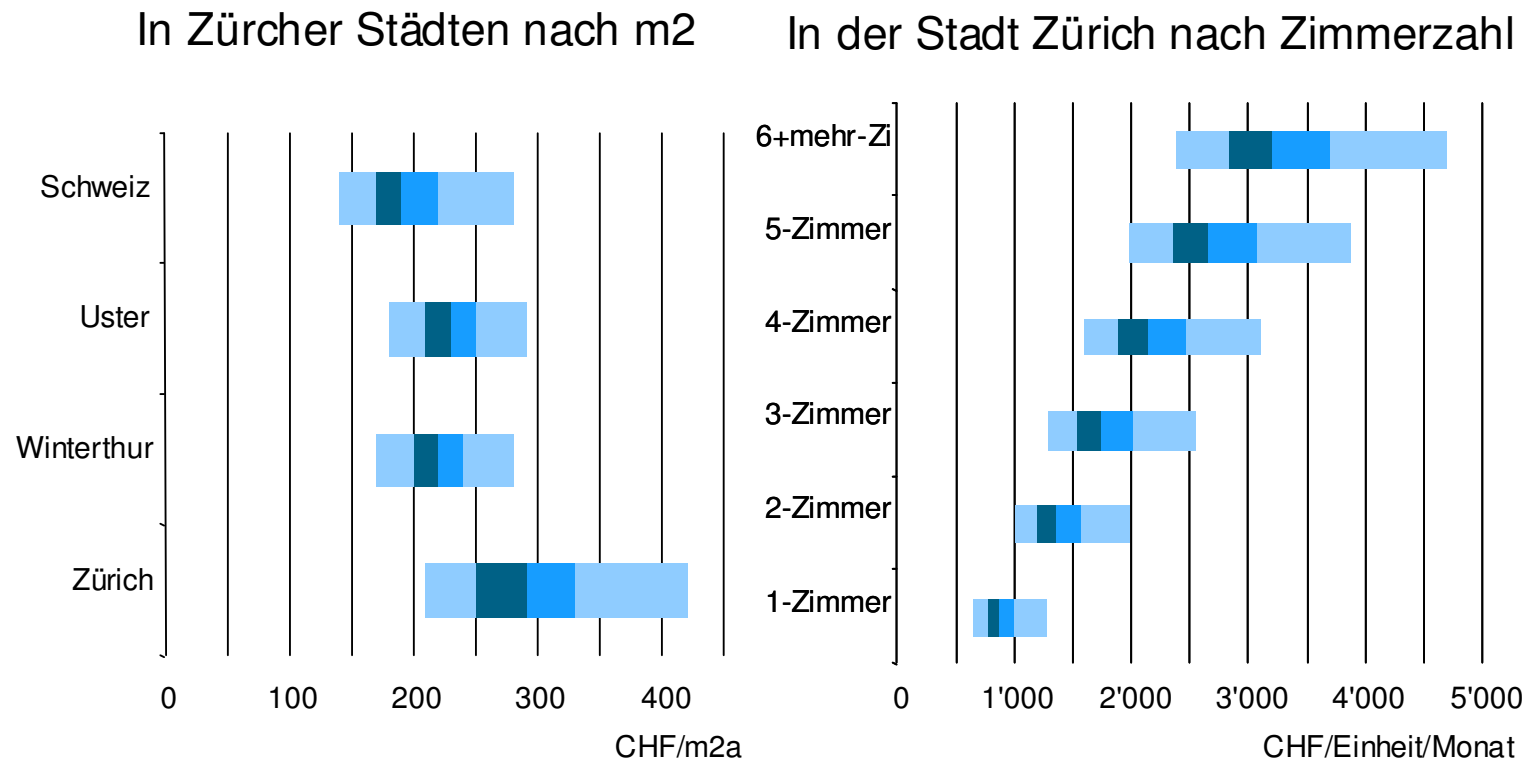
# Ertragsseite

Ein paar Überlegungen

Eigennutzung ?	
Ertrag Dritte (Wohnen, Büro, Parking)	«Marktmiete », Mietzinsanpassungen Basis Brutto- oder Nettomiete?
Ertrag Dienstwohnungen	Regelung für Dienstwohnungen! Belastung Nebenkosten, Pflichten?
Ertrag Kirchen (Temp. /Dauernutzung)	Zusatzerträge durch Dauer- oder Temporärnutzungen?
Nebenkosten	Volle Verrechnung der Nebenkosten?

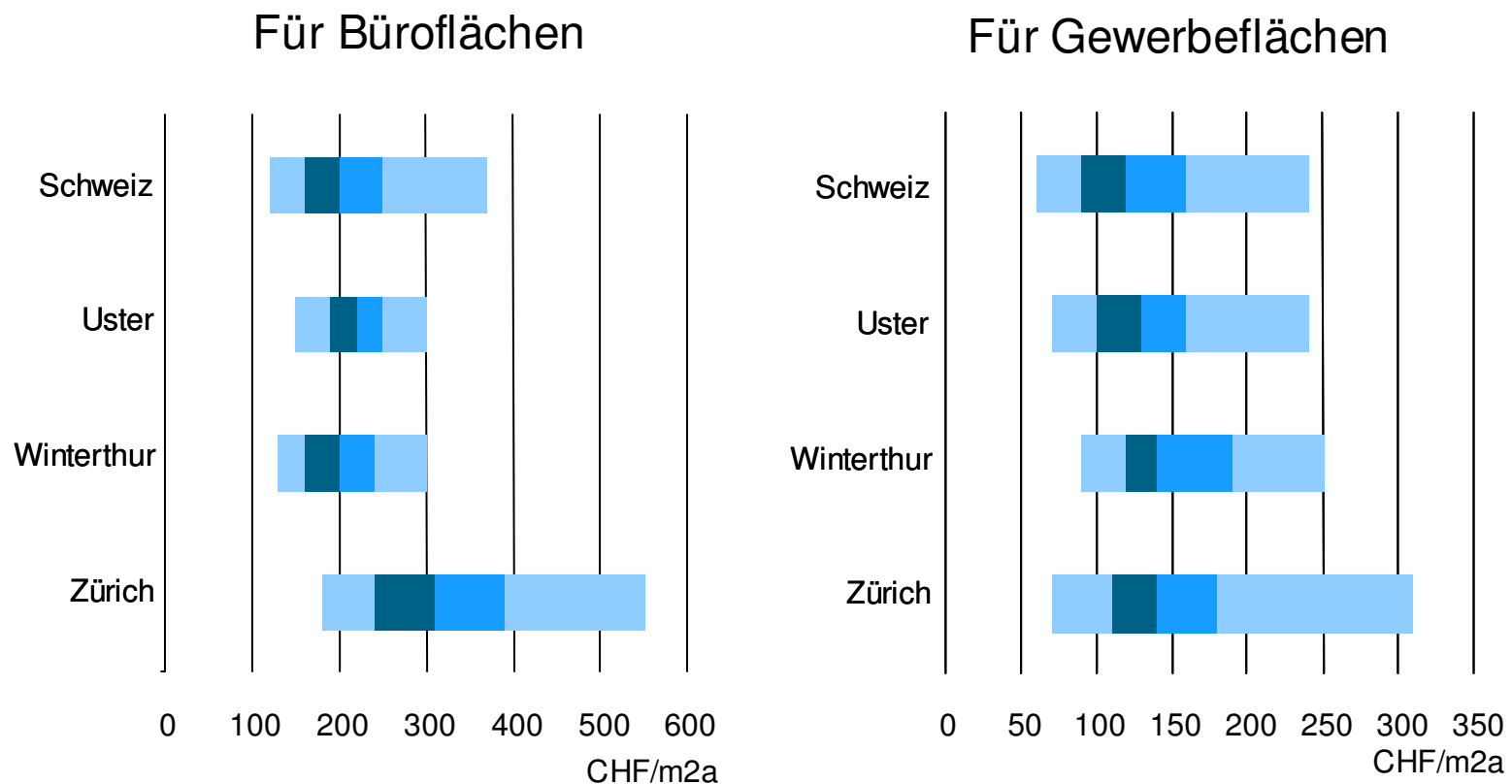
# Marktmieten Wohnen

## Ein paar Beispiele für Wohnungen



# Marktmieten Büro und Gewerbe

Ein paar Beispiele für Nicht-Wohnen



# Ertragspotenziale

## Ein paar Hinweise

Mehr Flächen zur Nutzung durch Dritte?

- Bestehen ungenutzte Flächen und Räume?
- Inklusive Kellerräumen, Nebenflächen, Parkplätzen?
- Sind Räume zur Nutzung durch Dritte adäquat vermietet?

Mehr temporäre Nutzungen?

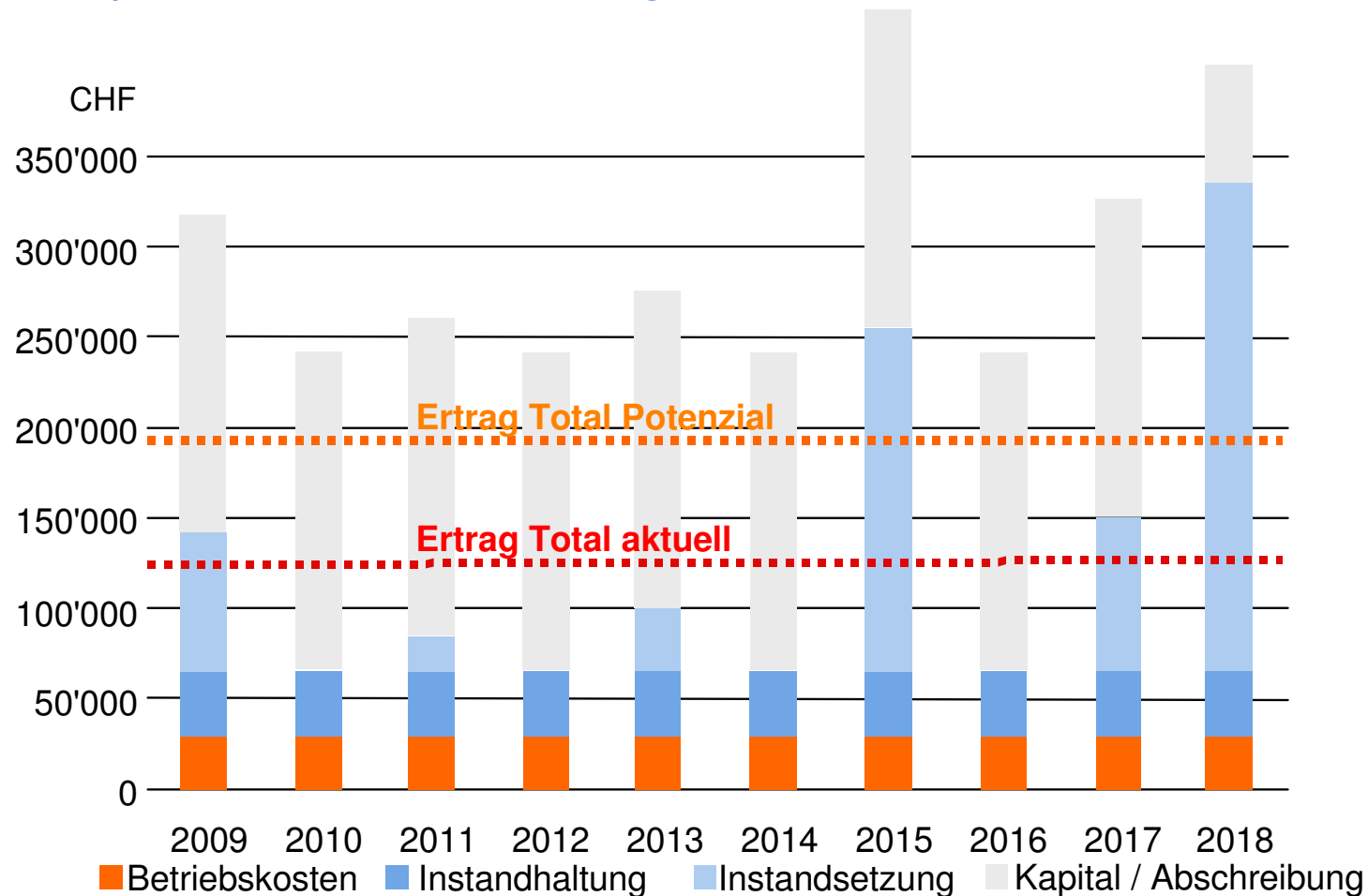
- Können Räume mehr temporär abgegeben werden?
- Sind die Kosten angemessen gedeckt?

Mehr Erträge?

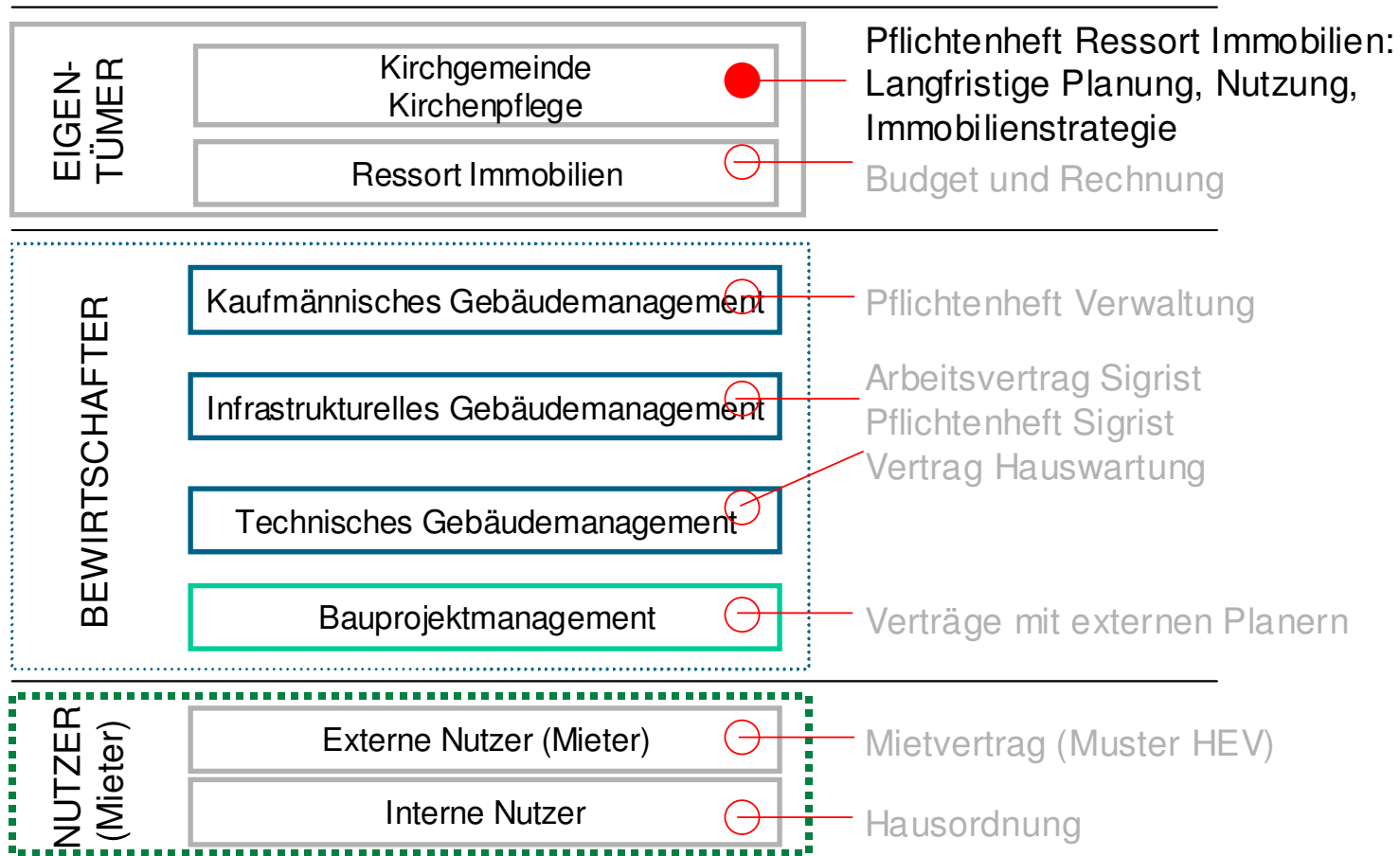
- Sind Dienstwohnungen angemessen vermietet?
- Werden externe Mieten periodisch angepasst?
- Werden Nebenkosten umfassend weiterbelastet?

# Langfristige Rechnung Immobilien

Beispiel einer anderen Kirchgemeinde



# Rollen und Leistungen



# Immobilienstrategie

## Einige Hypothesen und Empfehlungen

- Kirchgemeinden richten ihr Handeln im Bereich Immobilien von Vorteil nach einer klar festgelegten, langfristig tragbaren «Immobilienstrategie»
- Die Entwicklung einer Immobilienstrategie kann auch pragmatisch und einfach angegangen werden. Eine einfache Strategie für Immobilien
  - setzt Kenntnisse zum «Bestehenden» voraus (baulicher Zustand, Art der Nutzung, Schwächen und Potenziale)
  - berücksichtigt die besonderen Merkmale und Stärken einer Gemeinde
  - antizipiert mögliche Entwicklungen und Ziele einer Gemeinde
  - orientiert sich am machbaren und «wertvollen» in der Gemeinde
- Die Strategie ist das Ergebnis eines internen Diskurses um politische Ziele, finanzielle Ziele und um die Haltung einer Gemeinde
- Eine ernst genommene Immobilienstrategie hat Folgen!

# Massnahmen Immobilienstrategie

## Mögliche strategische Zielsetzungen

### Instandsetzungsstrategie

- Vermeiden von Spitzen - Optimierung der Instandsetzungen über die Zeit
- Gezielte Prioritäten bei der Instandsetzung; Abwägen bei Neubau und Instandsetzung
- Anpassen von Standards, adäquate Behandlung von «Einzelanliegen»

### Fokussierung und Verdichtung

- Konzentration der Nutzung auf «Kernliegenschaften»
- Verdichtung der Nutzung anstatt Um- und Neubauten
- Kostendeckung verbessern; Reduktion der Kosten / Steigerung der Erträge anstreben

### Devestitionen

- Verkauf anstelle Investitionen bei nicht zwingend benötigten Liegenschaften
- Mittel schaffen durch Umnutzung oder Entwicklung von Bauland und «Nutzungsreserven»

# Inhalt

<b>1</b>	Begrüssung, Ziele und Agenda	Dieter Zaugg	5 min
<b>2</b>	Grundlagen (Kirchenordnung und Finanzverordnung) <ul style="list-style-type: none"><li>• Verzeichnis der kirchlichen Liegenschaften</li><li>• Raum- und Unterhaltsbedarf</li><li>• Nachhaltigkeit</li><li>• Finanzausgleich und Baubeiträge</li></ul>	Dieter Zaugg	45 min
<b>3</b>	Immobilien der Kirchgemeinde <ul style="list-style-type: none"><li>• Immobilien in den Kirchgemeinden</li><li>• Rollen und Funktionen im kirchlichen Immobilienbereich</li></ul>	Matthias Haag	45 min
<b>5</b>	Erfahrungen und Tipps aus der Praxis eines Liegenschaftenverantwortlichen	Muck Wenger	45 min
<b>6</b>	Nächste Schritte	Dieter Zaugg	10 min
<b>7</b>	Diskussion und Apéro	Alle	

# Liegenschaftenverwaltung

- Aufgaben / Übersicht / Organisation
- Planung und Visionen
- Budget - Rechnung
- Betrieb
- Bauvorhaben / Renovationen

# Aufgaben

## Bereich 1

- Verwaltung
- Unterhalt der Liegenschaften
- Budgetpflicht
- Rechnungskontrolle
- Vermietung

## Bereich 2

- Nutzung festlegen
- Bedürfnisnachweis
- Leitung Baukommission
- Abwicklung Projekte
- Abwicklung Renovationen/ Bauvorhaben
- Visionen aufzeigen
- Zukunftsstrategie

## Bereich 3

- Betrieb
- Sicherheit
- Personelles (Sigristen)

# Übersicht

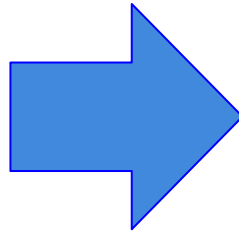
- Öffentliche Gebäude
- Pfarrhäuser
- Grundstücke

GEBÄUDE	BESITZ	KAT. NR.	VERS. NR.	BAU-JAHR	GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE	BASISWERT	VERS. WERT	BAUMASSE	RAUMPROGRAMM	Anzahl Personen	BAU-ZONE	
	DENKMAL-SCHUTZ											
<b>Kirche</b>	Eigentum	7'441	413	1495	2'999.00	1'067'000.00	10'936'750.00	7'282.00 (GVZ)	Ausgrabungen Chor, Schiff, Empore Sakristei	600	KA 4.5	
Bedeutung	Kantonal	Bau von ganz besonderer Bedeutung für den Situationswert Höchste Anforderungsstufe Sache der Baudirektion/der Kantonalen Denkmalpflege							1'902.00 (GVZ)	Kirchturm Dachraum		
Schutzzweck	Äusseres Inneres	Integrale Erhaltung Integrale Erhaltung										
<b>Burgstr. 79</b>	Eigentum	1'922	1'228	1911	2'021.00	125'000.00	1'281'250.00	1'601.00 (GVZ)	Heizung, Keller, WA Eingang, Treppe, Gard. Sep. WC, Küche, Zimmer Wohnen, Essen Zimmer, Bad / WC Zimmer Garten		W 2.2	
Bedeutung	Kommunal	Bau von besonderer Bedeutung Sache der Gemeinde										
Schutzzweck	Besonderes Architekt	Zeittypische Details wie verschiedenartige Erker, Fensterausbildung, Dachabschluss Luigi Bonetti										

# Organisation

## Unterlagen im Archiv

- Rechnungen
- Studien
- **Projekte**
- **Bauvorhaben**
- **Renovationen**
- Ablage nach vorgegebener Gliederung
- Geschichtliche Dokumente



- Untersuchungsberichte
- Baubeschrieb
- Kostenvoranschlag
- Protokolle/Briefe
- Weisungen
- Verträge
- Bauabrechnung
- Pläne (alle)
- Statische Berechnungen
- Revisionsunterlagen
- Medien/Publikationen

# Organisation

## Datenerfassung pro Liegenschaft (bei Verwaltung)

- Katasterplan
- **Grundbuchauszug**
- Gebäudeversicherung
- Behörden
- Denkmalschutz
- Briefe/Lieferscheine
- Miet-/Pachtverträge
- Unterhaltsverträge
  - Spengler, Dach
  - Kanalisation
  - Umgebung
- Kostenkontrolle (RE sep.)
- Sicherheit
  - Schliessanlagen
  - Brandmeldeanlagen

- Telefon / ADSL (Verträge)
- Elektrisch
- Heizung/Feuerung/Öl-Tank
- Sanitär
- Betriebseinrichtungen
  - Glocken, EDV, Kopierer
  - Inventar
- Kleinsanierungen (Liste über Ersatz)
- Grosszyklische Sanierungen (Abrechnungen)
- Gebäudepläne
- Kanalisationspläne
- Leitungspläne
- Unternehmerliste

# Planung und Visionen

## Darstellung



### Gebäude - Nutzung

Kirche	Löwen	Zentrum Feld
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gottesdienste / Andachten</li> <li>• Trauungen</li> <li>• Abdankungen</li> <li>• Konzerte</li> <li>• Versammlungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kirchlich               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gottesdienste / Andachten</li> <li>• KGV</li> <li>• Bazar</li> <li>• Kirche pflegt Ge.</li> <li>• Leueträff</li> <li>• Sitzungen</li> <li>• Etc.</li> </ul> </li> <li>• Vermietung Saal</li> <li>• Büro / Kopieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gottesdienst</li> <li>• Musik-Proben</li> <li>• Musik-Wochenende</li> <li>• Kirche pflegt Gespräche</li> </ul>

### L Kirche

I E G E N S C H A F T E N  P L A N U N G	Allgemeines	Kurzfristige Massnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Liegenschaft wird derzeit saniert.</li> <li>• Es ist mit dem normalen Liegenschaften - Unterhalt zu rechnen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gartenanlage (2004/05)               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strukturierung der Bepflanzung</li> <li>• Zugangswege ausbessern (Stolpergefahr und Entwässerung)</li> </ul> </li> <li>• Chorfenster (2005/06)               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung bei Bedarf</li> </ul> </li> </ul>

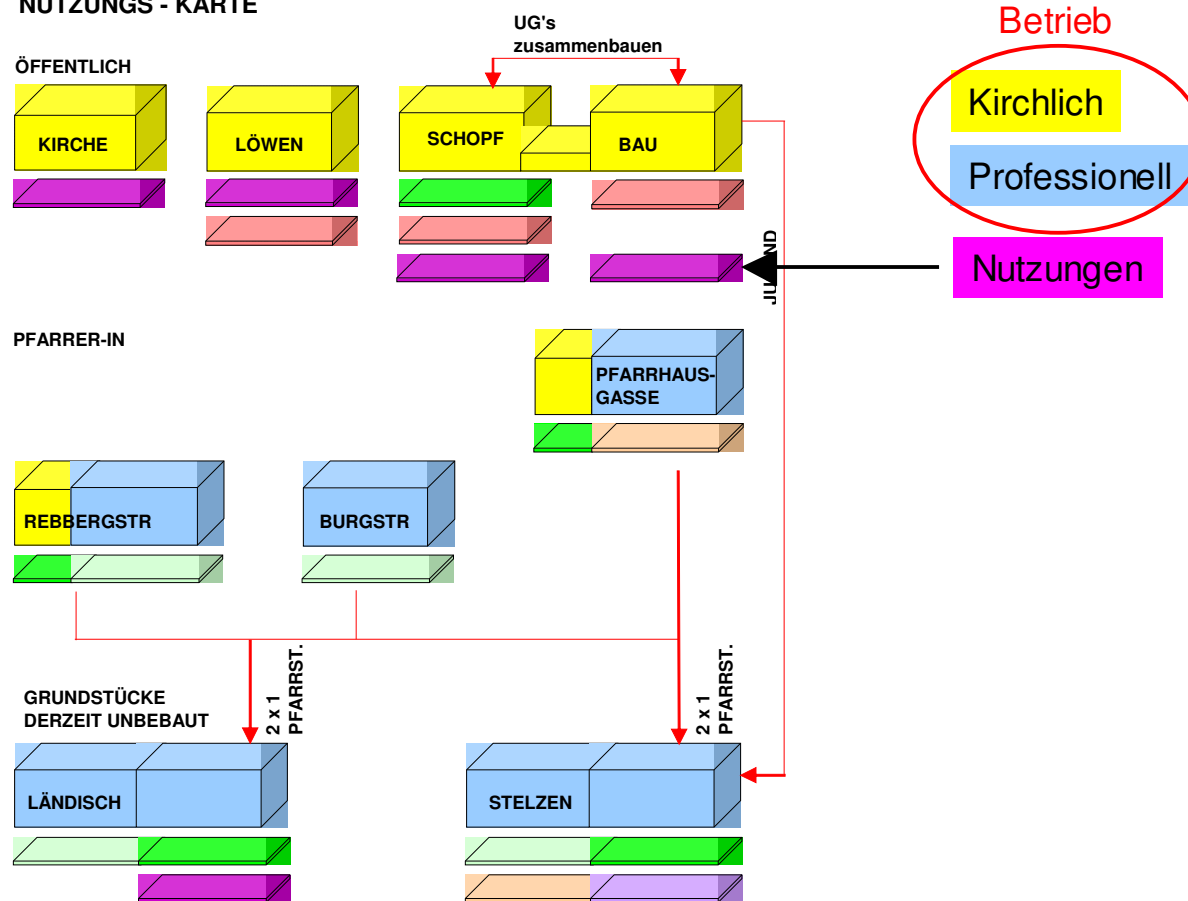
### L Kirche

I E G E N S C H A F T E N  P L A N U N G	Langfristige Massnahmen				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavillon               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusätzlicher Raum für z.B. Chilekafi, Sitzungen, etc.</li> <li>• Zonenplan - Änderung erforderlich</li> <li>• Einverständnis Denkmalpflege erforderlich</li> </ul> </li> <li>• UN - Garage               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen</li> <li>• Sehr teure Baukosten, Variante z.B. im Baurecht</li> <li>• Kosten / Nutzen prüfen</li> <li>• Bauvorhaben auf Wiese eingeschränkt</li> </ul> </li> </ul>				
	<table border="0"> <tr> <td>Vorteil</td> <td>Nachteil</td> </tr> <tr> <td>• Direkt bei Kirche</td> <td>• Auf altem Friedhof</td> </tr> </table>	Vorteil	Nachteil	• Direkt bei Kirche	• Auf altem Friedhof
Vorteil	Nachteil				
• Direkt bei Kirche	• Auf altem Friedhof				

# Planung und Visionen

## Nutzungen

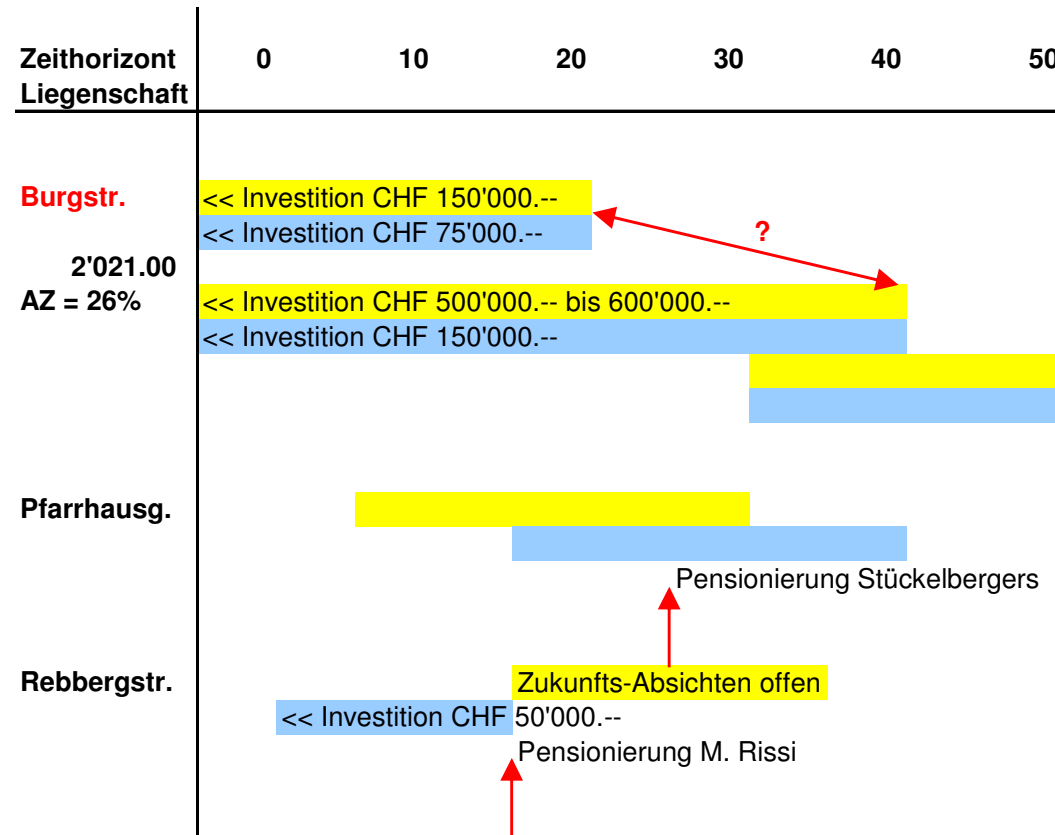
### NUTZUNGS - KARTE



# Planung und Visionen

## Investitionsplanung

### INVESTITIONSPLAN



# Planung und Visionen

## AUSBLICK

Zeithorizont Liegenschaft	0	10	20	30	40	50
<b>Burgstr.</b> 2'021.00 1500.--/m2	Baurecht Zins bei 3.25% ca. CHF 98'000.-- p.a. Dauer ~70 Jahre Nutzung = frei (Wohnzone)					
<b>Pfarrhausg.</b>	Wohnen	Vermietung z.B. Büro 167.00+171.00m2 = 338.00m2 Pensionierung Stückelbergers >> à 250.--/m2 = 84'500.--p.a.				
<b>Rebbergstr.</b>	Wohnen	Verkauf Pensionierung M.Rissi>>				
<b>Kirche</b>	Bau Pavillon Chilekafi, erw. Foyer, Lager, etc					

# Budget - Rechnung

## Evang.-ref. Kirchgemeinde Meilen

## Budget 2010

### KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

Stand: 30.08.2009

Rev: 15.05.2010

Konto	Aufwendungen:	Beschrieb	KV ±10%	Werkvertrag Offerte	Abrechnung <b>rot=bezahlt</b>
<b>.3110</b>	<b>Anschaffung Mobiliar und Geräte</b>		<b>37'000.00</b>	<b>23'450.00</b>	<b>25'240.00</b>
	Allgemein	Kleingeräte	5'000.00		
	Löwen Chilesaal	Beistelltisch	2'000.00		
	- Rechnung	RE Nr. 478 Mele Zürich			<b>1'790.00</b>
	Löwen Küche	Steamer	5'000.00		
	Bau, Archiv	Archiv (Anlage)	25'000.00		
	- Offerte	Hungerbühler, Zug		23'450.00	
	- 1. Akonto	RE Nr. 9773			<b>12'000.00</b>
	- Schlussrechnung	RE Nr. 10265			<b>11'450.00</b>
<b>.3140</b>	<b>Baulicher Unterhalt</b>	<b>(gemäss Liegenschaftenblätter)</b>	<b>378'600.00</b>	<b>328'840.00</b>	<b>226'730.00</b>
	Allgemein		40'000.00	41'200.00	2'220.00
	Kirche		338'600.00	324'640.00	223'400.00
	Löwen		0.00	0.00	0.00
	Bau				0.00
	Pfr. Burgstr. 79	<b>Pro Liegenschaft ein Investitionskonto</b>			0.00
	Pfr. Pfarrhausgasse 4		0.00	0.00	0.00
	Pfr. Rebbergstr. 103		0.00	0.00	0.00
	Reserve 1		0.00	0.00	0.00
	Reserve 2		0.00	0.00	0.00

# Budget - Rechnung

Meilen, Kirche

## Investitionskonto

Unterhalt 2010

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

Stand: 30.08.2009

Rev: 15.05.2010

BKP Nr.	Aufwendungen:	Beschrieb	KV ±10%	Werkvertrag Offerte	Abrechnung <b>rot=bezahlt</b>
<b>211.00</b>	<b>Baumeister</b>		<b>85'000.00</b>	<b>85'000.00</b>	<b>0.00</b>
	Westfassade (Eingang)	Fassadensanierung Gerüstungen	60'000.00 25'000.00	60'000.00 25'000.00	
<b>23.00</b>	<b>Elektroinstallationen</b>		<b>50'000.00</b>	<b>48'000.00</b>	<b>47'500.00</b>
	Beleuchtung / Licht				
	neue Leuchtmittel	Bernauer AG, Stäfa	50'000.00		
	Werkvertrag	Pauschal		48'000.00	
	1. Akonto	RE Nr. 45.124			<b>20'000.00</b>
	Schlussrechnung	RE Nr. 45.125			<b>27'500.00</b>
<b>23.10</b>	<b>Akustik</b>		<b>120'000.00</b>	<b>113'500.00</b>	<b>113'500.00</b>
	Akustikanlage	WSI GmbH, Langnau a/A	120'000.00		
	Werkvertrag	Pauschal		113'500.00	
	1. Akonto	RE Nr. 2011.456			<b>40'000.00</b>
	2. Akonto	RE Nr. 2011.457			<b>40'000.00</b>
	Schlussrechnung	RE Nr. 2011.458			<b>33'500.00</b>

# Betrieb - Sigristen

- Zusammenarbeit
  - Aufgabenverteilung (Vorsteher – Sigrist)
  - Pflichtenheft/Verantwortung
  - Weiterbildung
  - Beurteilungs- und Förderungsgespräch
- Dienste
  - 1 x 100% Stelle und z.B. 2 x 25% Stellen (Ferien- und Wochenendablösung)
  - Führung Stundenliste, gegliedert (s. Homepage)
- Anlagen
  - Glocken und Uhr (Servicevertrag)
  - Brandmeldeanlagen (Servicevertrag)
  - Akustikanlage
  - Heizung

# Betrieb - Sicherheit

- **Personen**
  - Kirche, Räume nicht überfüllen, Brandschutzrichtlinien einhalten
  - Fluchtwege freihalten
- **Brandschutz**
  - Richtlinien für Gebrauch von Kerzen aufstellen
  - Keine leicht entzündbaren Kleider und Gegenstände verwenden (z.B. Theater)
- **Sicherheitsdispositiv erstellen**
  - Verantwortliche bestimmen für grosse Anlässe
  - Vorbereiten was im Ernstfall zu tun ist (medizinisch, Brand, etc)
  - Evakuierungsplan (mit örtlicher Feuerwehr absprechen)
- **Aus-/Weiterbildung**
  - Technische Ausstattung (Heizung, Akustik, Glocken, etc)
  - Medizinische Schulung der Sigristen (min. Nothelfer)
  - Brand/Rauch was ist im Ernstfall zu tun
  - Ökologie

# Betrieb – Vermietung/Unterhalt

- Vermietung für Events: Kirche, Saal, etc
  - Richtlinien aufstellen
  - Mietverträge erstellen
  - Verantwortlicher pro Anlass bestimmen
- Vermietung Räumlichkeiten
  - Amtswohnungen Richtlinien für Pfarrliegenschaften und HEV
  - Lebensdauertabelle HEV (Ersatzbeschaffungen)
  - An Dritte: Mietverträge nach HEV oder durch Verwaltung
    - Allgemeine Bedingungen zu Mietverträgen (HEV)
    - Passus Eigenbedarf in Vertrag
- Unterhalt: Rundgang durch Liegenschaften, alle 2 Jahre
  - Budgetpflicht
  - Sorgfalts- und Unterhaltspflicht
  - Planung Sanierungen

# Bauvorhaben - Renovationen

- 1. Phase
    - Bildung Arbeitsgruppe
    - Bedürfnisabklärung und Bedürfnisformulierung
    - Externer (Bau-) Berater beiziehen
    - Finanzausgleichsgemeinden Absprache Finanzabteilung
  - 2. Phase
    - Kontaktaufnahme mit Denkmalpflege und Kirchenrat
    - Bedürfnisse konkretisieren
    - Ausschreibung Architekt (Projekt)
    - Voruntersuchungen
    - Grobkostenschätzung
- **Öffentliche Submission einhalten**

# Bauvorhaben - Renovation

- 3. Phase
  - Bildung Baukommission
  - Ausschreibung Architekt, Fachplaner und Bautreuhänder
  - Pläne, Baubeschrieb, Kostenvoranschlag
  - Baueingabe
  - Gesuch Baubeitrag
- 4. Phase
  - Baubewilligung
  - Ausschreibungen, Vergaben und Werkverträge
  - Bauzeit
  - Schlussabnahme
  - Revisionsunterlagen einfordern
  - Beginn Garantie: 2-, 5- und 10-Jahre (SIA), Zeitpunkt festlegen
  - Schlussrechnungen begleichen

# Bauvorhaben - Renovation

- 5. Phase
  - Archivierung sämtlicher Akten
  - Gesuch um Auszahlung Baubeitrag an Finanzabteilung
- 6. Phase
  - Betrieb
  - Garantie 2-Jahre, Mängelaufnahme und Anmeldung an Unternehmer
  - Garantie 5-Jahre, Mängel müssen sofort gerügt werden
  - Garantie 10-Jahre, absichtlich verdeckte Mängel

# Inhalt

<b>1</b>	Begrüssung, Ziele und Agenda	Dieter Zaugg	5 min
<b>2</b>	Grundlagen (Kirchenordnung und Finanzverordnung) <ul style="list-style-type: none"><li>• Verzeichnis der kirchlichen Liegenschaften</li><li>• Raum- und Unterhaltsbedarf</li><li>• Nachhaltigkeit</li><li>• Finanzausgleich und Baubeiträge</li></ul>	Dieter Zaugg	45 min
<b>3</b>	Immobilien der Kirchgemeinde <ul style="list-style-type: none"><li>• Immobilien in den Kirchgemeinden</li><li>• Rollen und Funktionen im kirchlichen Immobilienbereich</li></ul>	Matthias Haag	45 min
<b>5</b>	Erfahrungen und Tipps aus der Praxis eines Liegenschaftenverantwortlichen	Muck Wenger	45 min
<b>6</b>	Nächste Schritte	Dieter Zaugg	10 min
<b>7</b>	Diskussion und Apéro	Alle	

# kirchenfinanzen.ch

Plattform für Wissens- und Erfahrungsaustausch



The screenshot shows the website interface for kirchenfinanzen.ch. At the top, there is a banner with the website name and a background image of a church interior. Below the banner, a breadcrumb trail reads "Sie sind hier: Startseite → GKD - Finanzen und Zentrale Dienste". The main header area features the logo of the Evangelisch-reformierte Kirche des Kantons Zürich and a blue navigation bar with the text "GKD - FINANZEN UND ZENTRALE DIENSTE". On the left side, there is a vertical menu titled "Ich wähle:" with several options, including "GKD - Finanzen und Zentrale Dienste" which is currently selected. The main content area on the right lists several documents and reports with underlined links: "Baubeiträge 2010", "Finanzausgleich 2010", "Finanzverordnung 2011", "Handbuch Rechnungswesen der zürcherischen Gemeinden" (with a sub-link "link zum Inhalt des Handbuches über das Rechnungswesen der zürcherischen Gemeinden"), and "Informationsanlässe".

# kirchenfinanzen.ch

## Ziele und Vorgehen

Ziele	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stellt Wissen und Erfahrung der Kirchgemeinden anderen Kirchgemeinden zur Verfügung</li><li>• Enthält (quantitativ und qualitativ) genügend Einträge für eine befriedigende Frequenz</li><li>• Dient als Plattform für Mitteilungen und Publikation von finanzrelevanten Dokumenten der Landeskirche</li></ul>
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dokumente, Prozessbeschreibungen, Anleitungen, Formulare etc. die für andere Kirchgemeinden auch interessant sein können, werden dem webmaster (dieter.zaugg@zh.ref.ch) geschickt.</li><li>• Folgende Angaben sind nötig<ul style="list-style-type: none"><li>– Absender (Vorname, Name, email)</li><li>– Kirchgemeinde</li><li>– Kategorie (bestehend oder neu)</li></ul></li></ul>

# Nächste Schritte

- Ausfüllen des Fragebogens – Auswertung bestimmt nächste Aktivitäten.
- kirchenfinanzen.ch
- Veranstaltung am 18. Januar 2011: „Ökologie im Bereich kirchliche Immobilien“ in Zusammenarbeit mit „oeku Kirche und Umwelt“
- Erhebung Raum- und Unterhaltsbedarf

Herzlichen Dank für Ihr Interesse und  
alles Gute und viel Freude in Ihrer Tätigkeit  
als Liegenschaftenverantwortliche(r)!