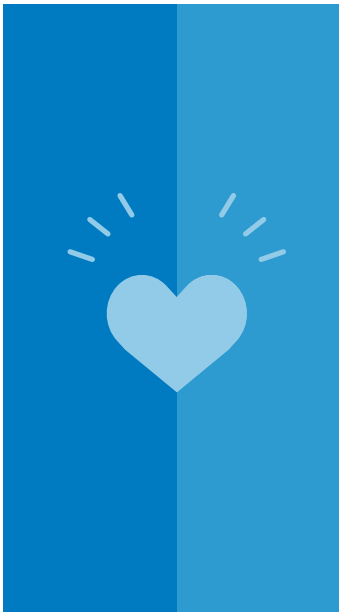
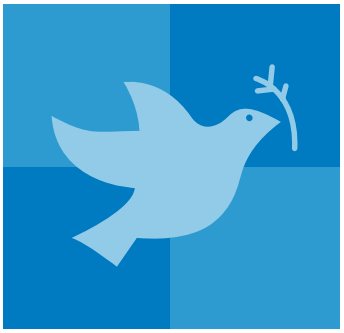
reformierte
kirche zürich

reformiert-zuerich.ch

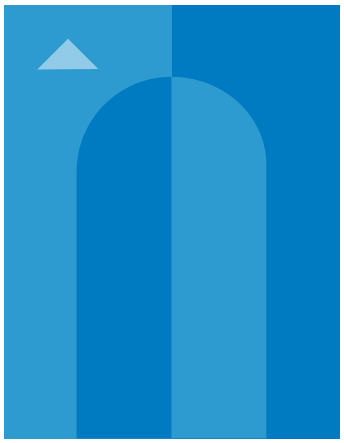














Eckwerte Immobilien

Entwurf Mai 2022

Die reformierte Kirchgemeinde hat für den Umgang mit ihren bedeutenden Gebäuden ein «Leitbild Immobilien» formuliert. Ergänzend zu dessen qualitativen Aussagen definiert sie mit den «Eckwerten Immobilien» die Rahmenbedingungen und konkrete Ziele für die künftige Entwicklung und Bewirtschaftung.



Unsere Kirchen stiften Identität, bieten spirituelle Heimat und sind offen.

Leitbild	Eckwerte	Ist 2020	Ziel 2028
Bei der Nutzung von Kirchen steht der Auftrag im Vordergrund, das Evangelium zu verkünden und christliche Gemeinschaft und Spiritualität zu leben.	▪ Anzahl der kirchlichen Handlungen und kulturellen Aktivitäten in Kirchen und Sakralräumen	**4.2** Anlässe / Woche	**5** Anlässe / Woche
Kirchen stehen offen und dürfen still sein.	▪ Freie Zugänglichkeit – Öffnungszeiten der Kirchen	**Nicht bekannt**	**mind. 35** Std. / Woche

Rahmenbedingungen / Voraussetzungen

- Voraussetzung für die Nutzung der Kirchen sind ein attraktives Programm und Ressourcen in den Kirchenkreisen (Pfarrschaft, Musik, Diakonie etc.)
- Angebote der Kirchenkreise sollen Qualität und Anforderungen an den Kirchenstandorten berücksichtigen. Angebote müssen nicht unbedingt in eigenen Liegenschaften stattfinden; Kirche darf auch unterwegs sein.
- Kirchliche Anlässe sind vollständig und einheitlich in erpKG zu erfassen.
- Die Öffnungszeiten der Kirchen sind zu regeln und zu erfassen.
- Die Attraktivität der Kirchen für Besucher ist sehr unterschiedlich; das Vorgehen bei wenig genutzte Kirchen ist zu prüfen.
- Die Präsenz vor Ort ist sicherzustellen; Kirchen offen zu halten bedeutet Aufwand.

Mögliche Massnahmen

- Kirchliche Angebote an ausgewählten Standorten bündeln.
- Reglement bezüglich Öffnungszeiten und standortspezifische Vorgaben für Kirchen definieren.
- Technische Massnahmen für Sicherheit, Schliessung etc. vorsehen (automatische Zutritts- und Schliesssysteme, Licht).
- Pikettdienst/Aufsicht sowie Massnahmen gegen Vandalismus prüfen resp. organisieren.



Unsere öffentlichen Gebäude sind Begegnungsorte und stehen unserer Gemeinde und der Gesellschaft zur Verfügung.

Leitbild	Eckwerte	Ist 2020	Ziel 2028
Die Innen- und Aussenräume der Kirchgemeinde sollen belebt werden.	▪ Auslastung für kirchliche, interne Veranstaltungen	**5.5** Std. / Woche	**6** Std. / Woche
Wenig ausgelastete Gebäude und Räume können teilweise oder ganz vermietet werden.	▪ Auslastung für alle Veranstaltungen (inkl. interne Veranstaltungen)	**ca. 9** Std. / Woche	**20** Std. / Woche

Rahmenbedingungen / Voraussetzungen

- Kirchliche Räume sind für interne und externe Nutzer attraktiv und können flexibel genutzt werden.
- Kirchenkreise pflegen attraktive kirchliche Angebote und Veranstaltungen und bauen diese aus. Wenig belegte Räume sind für externe Veranstaltungen oder für Vermietung freizugeben.
- Ressourcen für Betrieb der Räume sind sicherzustellen bzw. aufzubauen.
- Die Nutzungen der Räume sind über erpKG einheitlich und vollständig zu erfassen.

Mögliche Massnahmen

- Kommunikation und Werbung für unser Raumangebot verbessern; Zugänglichkeit zu Räumen und Angeboten erhöhen (Raumerfassung und Berichterstattung verbessern).
- Raumangebot optimieren; Bündelung von kirchlichen Veranstaltungen an ausgewählten Standorten prüfen.
- Qualität, Flexibilität und Attraktivität der Räume durch durch neue Betriebskonzepte und Investitionen steigern.
- Ressourcen durch Bildung von Mitarbeiterpools und Abdeckung von Spitzen mit Dritten sicherstellen.



Wir achten die Schöpfung und schonen die Umwelt.

Leitbild	Eckwerte	Ist 2020	Ziel 2040
Die Kirchgemeinde senkt die CO_2-Emissionen bis 2040 auf Netto Null.	▪ Anteil erneuerbare Energie für Heizung und Allgemeinstrom	ca. 40 %	100 %
Die Kirchgemeinde schöpft die Möglichkeiten für Energieeffizienz bei der Erstellung und im Betrieb aus.	▪ Energieverbrauch pro Energiebezugsfläche	Nicht bekannt	35 kWh / m²
Die Kirchgemeinde achtet auf Genügsamkeit.	▪ Belegung der vermieteten Wohnungen	Nicht bekannt	30 m² / Bewohner
Die Kirchgemeinde achtet auf Genügsamkeit.	▪ Belegung der Pfarrwohnungen	112 m² / Bewohner	70 m² / Bewohner

Rahmenbedingungen / Voraussetzungen

- Emissionen sind noch nicht erfasst; eine Bestandesaufnahme und Erhebung von Energieverbrauch und CO_2-Emissionen ist durchzuführen.
- Hoher Investitionsbedarf, finanzielle Mittel und Ressourcen müssen sichergestellt werden.
- Belegung der Wohnungen: Jährliche Erhebung auf Basis der Angaben Einwohnerkontrolle. Mindestbelegungen gemäss neuem Vermietungsreglement sind einzuhalten.
- Belegung Pfarrwohnungen: Vorgaben der Pfarrverordnung sind einzuhalten (vgl. «Verordnung über das Pfarramt in der Landeskirche» vom 3.9.2014).

Mögliche Massnahmen

- Strategie Nachhaltigkeit und langfristig ausgerichteten Entwicklungsplan erarbeiten.
- Versorgung mit alternativen Energien und Fernwärme ausbauen; Projekt zur Förderung von Solarenergie oder Erdwärme initiieren (u.a. PV-Anlagen).
- Investitionen für Energieoptimierung in Gebäude und Anlagen forcieren (z.B. Rahmenkredit für Sanierung Heizanlagen, Gebäudehüllen etc.).
- Grüner Güggel umsetzen und/oder Fachstelle am GS für Nachhaltigkeit schaffen.
- Hauswarte und Nutzer schulen.
- Wohnportfolio: Ersatzangeboten bei schlecht belegten Wohnungen fördern.
- Portfolio Pfarrwohnungen anpassen: Kleinere Wohnungen aufnehmen, Einliegerwohnungen und Untermiete fördern.



Mit unseren Immobilien haushalten wir verantwortungsbewusst.

Leitbild	Eckwerte	Ist 2020	Ziel 2035
Die kirchlich genutzten Häuser müssen ihre Kosten nicht decken. Dagegen tragen die nicht kirchlich genutzten Häuser mit angemessenem Ertrag zum kirchlichen Leben bei.	▪ Verbesserung des Ergebnisses Liegenschaften in Finanz- und Verwaltungsvermögen durch Ertragssteigerungen	ca. 8 % Steuerfrankenanteil 5.6 Mio. CHF / Jahr	0 % Steuerfrankenanteil 0 Mio. CHF / Jahr
Wird ein Gebäude nicht mehrheitlich für die Kirchgemeinde belegt, kann eine Zwischen- oder Neunutzung erfolgen, wobei öffentliche Nutzungen Vorrang haben.	▪ Verbesserung des Ergebnisses Liegenschaften durch Mehrfachnutzung und Umwidmung wenig genutzter Liegenschaften	keine Gebäude	6 Kirchen (15 %) 6 Kirchgemeindehäuser (18 %)

Rahmenbedingungen / Voraussetzungen

- Eine vollständige betriebliche Immobilienrechnung ist aufzubauen (inkl. Anteil Gemeindekosten wie Personal oder Hauswartung).
- Stärken und Schwächen von Liegenschaften und Standorten sind zu klären; Nutzung der Liegenschaften nach einheitlichen Kriterien ist zu erfassen und zu beurteilen.
- Ein klarer und einfacher Ablauf für die Um- und Neunutzung von kirchlichen Liegenschaften ist zu definieren. Die Verantwortlichkeiten zwischen Kirchenkreisen und Geschäftsstelle sind zu regeln.

Mögliche Massnahmen

- Langfristige Investitions- und Finanzierungsstrategie definieren.
- Eckwerte der Kostenmiete für die Kirchgemeinde verbindlich definieren und verankern.
- Standortstrategien und Nutzungskonzentrationen mit den Kirchenkreisen entwickeln.
- Mittelfristig geplante Investitionsvorhaben umsetzten (Affoltern, Glaubten, Sennhauserweg etc.) und weitere Vorhaben initiieren.

Umsetzung der Eckwerte als Aufgabe der Kirchgemeinde

Das Leitbild und die Eckwerte Immobilien werden vom Kirchgemeindeparlament erlassen. Verantwortlich für die Umsetzung von Leitbild und Eckwerten ist die Kirchenpflege. Sie leitet die Umsetzung in Aufgaben und Projekten im Austausch mit den Kirchenkreisen. Alle Mitarbeitenden sind aufgefordert, sich für die Erreichung der Eckwerte einzusetzen.

Eckwerte als langfristige Ziele

Die Eckwerte formulieren langfristig anzustrebende Zielsetzungen. Für die Realisierung sind Teilziele zu definieren, über deren Fortschritt eine jährliche Berichterstattung im Rahmen des Geschäftsberichtes erfolgen wird.

Eckwerte sind Durchschnittswerte

Die Eckwerte formulieren übergeordnete Ziele für die ganze Kirchgemeinde. In der Regel handelt es sich somit um Durchschnittswerte, die je nach Kirchenkreis oder Liegenschaft stark unter- oder überschritten werden können.

reformierte
kirche zürich

Evangelisch-reformierte
Kirchgemeinde Zürich
Kirchenpflege
Stauffacherstrasse 8
8004 Zürich

Genehmigungsvermerk

Leitbild Immobilien vom Mai 2022
Von der Kirchenpflege an das
Parlament überwiesen