reformierte
kirche kanton zürich

Evangelisch-reformierte Landeskirche
des Kantons Zürich

Kirchenrat

Hirschengraben 50
Postfach
8024 Zürich
Tel. 044 258 91 11

kirchenrat@zhref.ch
www.zhref.ch

Kirchenrat Protokollauszug 1. März 2023

Beschluss: KR 2023-54; Geschäft-
/Dossier: 2021-170; Aktenplan: 2.3.2
IDG-Status: öffentlich; Ref: KK
Publikation: integral

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kappel am Albis - Umbau und Renovation Pfarrhaus

---

Ausgangslage

Die Kirchgemeinde Kappel am Albis verfügt mit dem Pfarrhaus auf der Domäne des Kloster Kappel über ein historisches Gebäude, das bis zur Pensionierung des früheren Stelleninhabers als grosses Pfarrhaus diente und im Erdgeschoss über Räume für die Kirchgemeinde verfügt. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2015 vom Kanton an die Kirchgemeinde übergeben, der Kanton leistete damals für aufgelaufenen Unterhaltsrückstand einen Beitrag über CHF 677'569 an die Kirchgemeinde. Während der letzten Jahrzehnte wurden vom Kanton als vormaliger Eigentümer nur die notwendigsten Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Heute besteht ein Nachholbedarf an Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten. So sind beispielsweise die Fenster am ganzen Gebäude undicht, was auch zu einem stark erhöhten Energiebedarf führt. Das Raumangebot entspricht demjenigen eines historischen Pfarrhauses und ist für heutige Verhältnisse selbst für eine durchschnittliche Familie zu gross.

Die Kirchenpflege hat daher ein erstes Projekt für die Renovation und den Umbau des Pfarrhauses geplant und im Frühjahr 2021 ein entsprechendes Gesuch an den Kirchenrat gerichtet. Der Kirchenrat hat nicht zuletzt mit Blick auf die hohen veranschlagten Kosten von CHF 2'910'000 mit Beschluss vom 30. Juni 2021 (KR 2021-290) die Kirchgemeinde eingeladen, weitere Abklärungen zu treffen und insbesondere folgende Nachweise verlangt:

- Erstellung einer Immobilienstrategie gemäss § 89a FiVO,
- Bedarfsnachweis für den Anbau am Pfarrhaus,
- Nachweis der nachhaltigen finanziellen Tragbarkeit der Investition bei Fremdvermietung der beiden Wohnungen, einschliesslich des Nachweises, dass sich für die beiden geplanten Wohnungen ein ertragsbringender Mietzins erzielen lässt,
- Klärung der Wohnsituation der Pfarrerin, insbesondere Prüfung von alternativen Wohnmöglichkeiten in der Kirchgemeinde Kappel am Albis mit Blick auf die Fremdvermietung der beiden Wohnungen,
- Gesuch an den Kirchenrat betreffend einer Ausnahmebewilligung nach Art. 247 Abs. 1 der Kirchenordnung.

Mit Schreiben vom 18. November 2022 stellt die Kirchenpflege Kappel am Albis, gestützt auf ein neues Projekt, ein Gesuch für den Umbau und die Renovation des Pfarrhauses.

Bauprojekt

Für das neue Vorhaben wurde mit einem anderen Architekturbüro (Arinova AG, Horgen) ein gänzlich neues Projekt geplant. Nach wie vor soll das Pfarrhaus so umgebaut werden, dass zwei getrennte Wohnungen entstehen. Ebenfalls wieder vorgesehen ist der Ausbau des Schopfes, damit neuer (Unterrichts-)Raum geschaffen werden kann. Die Planung wurde in enger Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege erstellt.

Gegenüber dem vorherigen Projekt konnten auf der Kostenseite grössere Einsparungen erzielt werden:

BKP Position	**CHF**
BKP 1 - Vorbereitungsarbeiten	64'500
BKP 2 - Gebäude	1'373'500
BKP 4 - Umgebung	40'000
BKP 5 - Baunebenkosten	37'000
BKP 9 - Unvorhergesehenes	65'000
TOTAL	**1'580'000**

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Für die Finanzierung stehen der Kirchgemeinde die Mittel der ursprünglich vom Kanton geleisteten Zahlung für Unterhaltsrückstand zur Verfügung. Darüber hinaus wurden Abklärungen mit Banken getätigt, es soll ein Hypothekardarlehen von maximal CHF 900'000 aufgenommen werden.

Ebenfalls mit Fachleuten wurden die mutmasslichen Mietzinse der beiden Wohnungen abgeklärt. Es zeigt sich, dass bei zurückhaltender Schätzung für die Wohnung im OG monatlich CHF 2'300 und für die Wohnung im EG monatlich CHF 2'100 realisiert werden könnten. Aufgrund dieser Erträge würde ein Jahresertrag von CHF 52'800 resultieren. Würde die Wohnung im EG als Pfarrwohnung benutzt, so betrüge der monatliche Mietzins CHF 1'700, der Gesamtjahresertrag betrüge dann CHF 48'000.

Bei einem angenommenen Hypothekardarlehen von CHF 900'000 und einem Zinsfuss von 2,5 % beträgt der Jahreszins CHF 22'500. Für Neben- und Unterhaltskosten wurden 20 % der Mietzinserträge eingesetzt, CHF 10'600.

Wäre die Liegenschaft im Finanzvermögen, so wäre die Investition tragbar für die Kirchgemeinde. Weil die Liegenschaft im Verwaltungsvermögen verbleiben muss, sind zusätzlich die benötigten Abschreibungen über 20 Jahre zu berücksichtigen. Bei einer Investitionssumme von CHF 1'580'000 betragen diese jährlich CHF 79'000.

Gesuch Ausnahmebewilligung

Die Kirchenordnung legt fest, dass jede Kirchgemeinde Eigentümerin mindestens eines Pfarrhauses ist. Der Kirchenrat kann Ausnahmen bewilligen (Art. 247, Abs. 1 der Kirchenordnung der Evangelisch-reformierten Landeskirche des Kantons Zürich vom 17. März 2009 [LS 181.10]). Die Kirchgemeinde Kappel am Albis verfügt nur über eine Liegenschaft, nämlich das Pfarrhaus in der Domäne des Klosters.

Die Kirchenpflege ersucht den Kirchenrat ebenfalls mit Schreiben vom 18. November 2022 um die Entbindung von der Verpflichtung des Eigentums eines Pfarrhauses. Sie begründet den Antrag mit der damit verbundenen Möglichkeit, das Pfarrhaus ins Finanzvermögen zu überführen und damit die benötigten Investitionen tragbar halten zu können. Weil die Überführung ins Finanzvermögen aber nicht zulässig ist, solange die Liegenschaft in erheblichem Masse auch für kirchliche Zwecke (Versammlungsraum und Unterrichtsräume sowie Pfarrwohnung) eingesetzt wird, macht auch die Entbindung von der Verpflichtung nach KO Art. 247, Abs. 1 keinen Sinn.

Immobilienstrategie

Eine eigentliche, wirklich zukunftweisende Immobilienstrategie, welche auch den Zusammenschluss mit Nachbargemeinden umfassen würde, ist nicht erstellt. Die Kirchenpflege weist aber auf verschiedene Sachverhalte hin, die durchaus stichhaltig sind. In der Gemeinde Kappel am Albis bestehen ausser dem Pfarrhauskeller und den Gemeindesälen keine Räumlichkeiten, in denen kirchliche Veranstaltungen stattfinden können. Insbesondere werden Räume benötigt für die kirchlichen Unterrichtsstunden von "Kolibri", "minichile", "3.-Klass-Unti" und "Club 4". Beim kirchlichen Unterricht, wie auch in anderen Bereichen besteht eine langjährige Zusammenarbeit mit den

vormaligen Kirchgemeinden Hausen am Albis und Rifferswil. Die Unterrichtsstunden sollen vorzugsweise abwechselnd in Hausen am Albis, Rifferswil und Kappel am Albis stattfinden können damit die Kinder aus Kappel am Albis nicht jedes Mal nach Hausen am Albis oder Rifferswil gebracht werden müssen. Bedingt durch die heute ungünstige Situation verliert die Kirchgemeinde Kappel am Albis immer wieder Kinder, weil die Eltern nicht bereit sind, ihre Kinder immer nach Hausen am Albis oder nach Rifferswil zu fahren. Auch weitere, dem Gemeindeaufbau dienende Veranstaltungen wie "Fiire mit den Chliine", "Juki", "Konf-Unti", «Fraue-Zmorge» und Chilekafis/Apéros sind von den heute bestehenden räumlichen Defiziten betroffen. Auch der Hotelbetrieb Kloster Kappel kann keine Räume kostenlos zur Verfügung stellen. Ebenso bestehen in den Nachbargemeinden Rifferswil und Hausen am Albis keine Raumkapazitäten, die der Kirchgemeinde Kappel am Albis erlauben würden, dorthin auszuweichen.

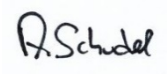
Wohnsituation der Pfarrerin und Raumbedarf

Nach dem Umbau beinhaltet das Pfarrhaus zwei attraktive Wohnungen, einen zeigemässen "Chilechäller", ein Pfarrbüro und einen Unterrichtsraum im Schopf. Falls die Pfarrerin eine ihr zusagende Wohnung in der Gemeinde findet, sollen beide Wohnungen vermietet werden. Es ist wegen der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Region aber damit zu rechnen, dass die Wohnung im EG vorderhand als Pfarrwohnung dienen wird.

Der Kirchenrat beschliesst:

1. Das Vorhaben zu Umbau und Sanierung des Pfarrhauses Kappel am Albis in der Höhe von CHF 1'580’000 wird bewilligt.
2. Die Kirchgemeinde Kappel am Albis wird hiermit informiert, dass eine Neukonzeption des Finanzausgleichs geplant ist und sich die zukünftigen Finanzausgleichszahlungen über die Dauer der Amortisation der Investition verändern können.
3. Die Kirchgemeinde Kappel am Albis wird eingeladen zu prüfen, ob mit einer Erhöhung des Steuerfusses auf mehr als die heutigen 14% ein Beitrag an einen ausgeglichenen Finanzhaushalt geleistet werden kann.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   - Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kappel am Albis, Elisabeth Endner, Präsidentin der Kirchenpflege, via E-Mail: lisbeth.endner@datazug.ch
   - Dieter Zaugg, Leiter Ressourcen

Für richtigen Auszug



Arnold Schudel
Kirchenratskanzlei