

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

20. September 2023

Beschluss: KR 2023-515; Geschäft-
/Dossier: 2018-286; Aktenplan: 2.3.3
IDG-Status: öffentlich; Ref: KK
Publikation: integral

Nutzungsvereinbarungen Grossmünster und Klosterkirche Kappel: Abschluss der Nutzungsvereinbarung für das Grossmünster mit der Kirchgemeinde Zürich

1. Der Kirchenrat schloss mit KR 2022-547 vom 12. Dezember 2022 eine Rahmenvereinbarung betreffend das Grossmünster und die Klosterkirche Kappel zur Regelung der Nutzung dieser beiden Kirchen. Die Rahmenvereinbarung verpflichtet die Landeskirche, ihrerseits mit den beiden Kirchgemeinden Zürich und Kappel am Albis, die das Grossmünster bzw. die Klosterkirche Kappel nutzen, einen Nutzungsvertrag abzuschliessen und zahlreiche Verpflichtungen aus der Rahmenvereinbarung den beiden Kirchgemeinden zu überbinden.

2. Nachdem die beiden Kirchgemeinden Zürich und Kappel am Albis bereits die Möglichkeit hatten, sich zum Entwurf der Rahmenvereinbarung zu äussern, wurde nach deren Abschluss vorerst ein Nutzungsvertrag mit der Kirchgemeinde Zürich betreffend das Grossmünster erarbeitet. In diese Arbeiten waren sowohl die Kirchenpflege Zürich, vertreten durch den Bereichsleiter Immobilien, als auch der Kirchenkreis eins einbezogen. Die Kirchenpflege Zürich genehmigte den Nutzungsvertrag mit Beschluss vom 23. August 2023. Der Vertrag ist daher auch durch den Kirchenrat abzuschliessen, so dass der Nutzungsvertrag im Anschluss daran gegenseitig unterzeichnet werden kann.

Der Kirchenrat beschliesst:

1. Betreffend das Grossmünster wird ein Nutzungsvertrag zwischen der Evangelisch-reformierten Landeskirche des Kantons Zürich und der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich wie folgt abgeschlossen:

Vertrag

zwischen

der Evangelisch-reformierten Landeskirche des Kantons Zürich (nachfolgend: Landeskirche),
vertreten durch den Kirchenrat,
dieser vertreten durch Michel Müller, Kirchenratspräsident, und Stefan Grotfeld,
Kirchenratsschreiber,

und

der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich (nachfolgend: Kirchgemeinde),
vertreten durch die Kirchenpflege,
diese vertreten durch Annelies Hegnauer, Kirchenpflegepräsidentin, und Michael Hauser, Mitglied
der Kirchenpflege,

betreffend Nutzung des Grossmünsters.

1. Ausgangslage

Gestützt auf § 26 Abs. 1 des Kirchengesetzes (KiG, LS 180.1) verbleiben das Grossmünster und die Klosterkirche Kappel im Eigentum des Kantons. Zur Regelung der Benützung des Grossmünsters und der Klosterkirche Kappel ist zwischen dem Kanton und der Landeskirche ein Vertrag abzuschliessen (§ 26 Abs. 2 lit. a KiG).

Am 6./15. Dezember 2022 haben der Kanton Zürich, vertreten durch das Immobilienamt, und die Landeskirche eine Rahmenvereinbarung über die Nutzung des Grossmünsters und der Klosterkirche Kappel mit deren Anlagen und Einrichtungen sowie der dazugehörigen Aussenflächen abgeschlossen. Diese Rahmenvereinbarung findet sich im Anhang zu diesem Vertrag (Anhang 1).

Gestützt auf die Rahmenvereinbarung mit dem Kanton ist die Landeskirche berechtigt und verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus dieser Rahmenvereinbarung an die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich bzw. an die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kappel am Albis durch je eine entsprechende Vereinbarung zu übertragen.

2. Nutzungsvereinbarung

Der vorliegende Vertrag regelt die Nutzung des Grossmünsters mit dessen Anlagen und Einrichtungen sowie der dazugehörigen Aussenflächen durch die Kirchgemeinde.

Die Kirchgemeinde ist dafür besorgt, dass sie eine entsprechende Vereinbarung mit Dritten abschliesst, denen sie die Räumlichkeiten des Grossmünsters zur Nutzung überlässt.

Grundlage für diese Vereinbarungen bilden der vorliegende Vertrag und die Rahmenvereinbarung zwischen der Landeskirche und dem Kanton Zürich. Rechte und Pflichten dieser Drittnutzenden dürfen nicht über die in diesem Vertrag und die in der Rahmenvereinbarung zwischen der Landeskirche und dem Kantons Zürich vereinbarten Rechte und Pflichten hinausgehen.

3. Leistungsmatrix

Die Zuständigkeiten für sämtliche Betreiberleistungen (Unterhalt, Instandhaltung, bauliche Sicherheit, Reinigung, etc.) sind in einer separaten Leistungsmatrix geregelt (Anhang 2). Sie ist für die Kirchgemeinde verbindlich.

Die Kirchgemeinde verantwortet selbstständig alle in der Leistungsmatrix der Landeskirche zugewiesenen Prozesse.

Die Leistungsmatrix bildet einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Vertrags. Änderungen und Ergänzungen der Leistungsmatrix können ohne Änderung dieses Vertrags und der Rahmenvereinbarung zwischen der Landeskirche und dem Kanton Zürich vorgenommen werden, wenn darüber Einvernehmen zwischen der Landeskirche und dem Kanton Zürich besteht. Die Landeskirche vertritt gegenüber dem Kanton Zürich die berechtigten Anliegen der Kirchgemeinde.

4. Gebrauchsobjekt

Grossmünster Zürich, Kataster Nr. AA2331, Altstadt, Grundbuch Blatt 182, Plan Nr. AA51 (vgl. Auszug aus dem Grundbuch vom 21. Juli 2022; Anhang 3)

1322 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude Nr. 1164:

- Gebäude öffentlich, Nr. 28101164, Zwingliplatz 7 1294 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg 28 m²

- Gebäude 1294 m²

Zum Gebrauchsobjekt gehören sämtliche Räumlichkeiten des Grossmünsters sowie das Inventar gemäss Übersicht vom 24. Februar 2022 (Anhang 4).

Anhänge 3 und 4 sind diesem Vertrag beigelegt und bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrags.

Die von der Kirchgemeinde und ihren Rechtsvorgängerinnen finanzierten Fenster und Türen (Giacomettifenster, Röttlingerfenster, Polkefenster, Zwinglitüre, Bibeltüre) bilden Zugehör des Gebrauchsobjekts und stehen im Eigentum des Kantons Zürich. Davon unbenommen bleiben bestehende Urheberrechte, Bildnutzungsrechte und allfällige weitere Immaterialgüterrechte bezüglich dieser Fenster und Türen.

Änderungen und Ergänzungen des Inventars können ohne Änderung dieses Vertrags und der Rahmenvereinbarung zwischen der Landeskirche und dem Kanton Zürich vorgenommen werden, wenn darüber Einvernehmen zwischen der Landeskirche und dem Kanton Zürich besteht. Die Landeskirche vertritt gegenüber dem Kanton Zürich die berechtigten Anliegen der Kirchgemeinde. Soweit Mobilien gemäss Ziffern 4–11 des Inventars betroffen sind, die im Eigentum der Kirchgemeinde stehen, kann diese Änderungen des Inventars in eigener Verantwortung vornehmen. Die Kirchgemeinde stellt der Landeskirche jeweils per Ende Januar unaufgefordert das per Ende des Vorjahres nachgeführte Inventar zu.

Die Kirchgemeinde bestätigt, dass sie das Gebrauchsobjekt kennt und sie dieses im vorgesehenen und gebrauchstauglichen Zustand übernimmt.

Die diesem Vertrag zugrundeliegenden Flächenmasse gelten als von beiden Parteien verbindlich akzeptiert. Allfällige Abweichungen mit Bezug auf das genaue Ausmass des Gebrauchsobjekts bleiben ohne Einfluss auf die Bestimmungen dieses Vertrags.

5. Verwendungszweck

Das Gebrauchsobjekt dient in erster Linie für kirchliche Nutzungen wie Gottesdienste, Kasualien und Andachten sowie für kulturelle Nutzungen wie Konzerte, Theater und Ähnliches.

Die kirchliche Nutzung hat Vorrang vor allen anderen Nutzungen. Ausgenommen von diesem Grundsatz sind Anlässe, für die der Kanton Zürich oder die Landeskirche die Räumlichkeiten des Gebrauchsobjekts für eigene Zwecke benötigt. In solchen Fällen sprechen sich die der Kanton Zürich bzw. die Landeskirche mit der Kirchgemeinde möglichst frühzeitig ab. Die Nutzung durch den Kanton Zürich und die Landeskirche erfolgt unentgeltlich.

Soweit die kirchlichen und kulturellen Veranstaltungen nicht gestört oder beeinträchtigt werden, können die Räumlichkeiten des Gebrauchsobjekts auch anderen Dritten überlassen werden. Die Kirchgemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine solche Gebrauchsüberlassung an Dritte grundsätzlich keiner besonderen Zustimmung des Kantons oder der Landeskirche bedarf. Ausgenommen davon sind folgende Nutzungen, für welche möglichst frühzeitig die schriftliche Zustimmung des Kantons einzuholen ist:

- ununterbrochene, langfristige Nutzung durch Dritte,
- Nutzung mit direkter politischer und/oder grösserer medialer Auswirkung oder direktem Einfluss auf das öffentliche Leben,
- Nutzung mit erheblicher Auswirkung auf benachbarte Grundstücke,
- Nutzung, die bauliche Massnahmen zur Folge hat,
- Nutzung, die nicht den geltenden Sicherheitsbestimmungen entspricht.

Die Kirchgemeinde nimmt zur Kenntnis, dass

- der Kanton Vorgaben hinsichtlich solcher Nutzungen machen oder nach Vornahme einer Interessenabwägung im Einzelfall eine Nutzung der Gebrauchsobjekte untersagen kann,
- der Kanton sich das Recht vorbehält, Nutzungen, die gegen den vereinbarten Verwendungszweck verstossen, zu verbieten.

Vorbehalten bleibt Art. 245 und 246 der Kirchenordnung der Evangelisch-reformierten Landeskirche des Kantons Zürich (KO; LS 181.10).

Nutzungen, welche das Gebrauchsobjekt innen oder aussen beeinträchtigen oder gefährden, sind nicht zulässig.

6. Sorgfaltspflicht der Kirchgemeinde

Die Kirchgemeinde hat das Gebrauchsobjekt mit der notwendigen Sorgfalt zu gebrauchen. Sie ist insbesondere auch für die Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften verantwortlich.

Die Kirchgemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Kanton Zürich und die Landeskirche gemeinsam eine Hausordnung für das Gebrauchsobjekt zu erarbeiten haben. Die Landeskirche vertritt gegenüber dem Kanton Zürich diesbezüglich die berechtigten Anliegen der Kirchgemeinde und bezieht diese in die Erarbeitung mit ein. Es wird davon Vorwerk genommen, dass bereits eine von Landeskirche und Kanton Zürich anerkannte Hausordnung vom 19. Januar 2023 sowie eine Haus-

und Benutzungsordnung für die Vermietung von Räumen und Infrastrukturen vom 1. Oktober 2020 bestehen.

Die Kirchgemeinde ist verpflichtet, diese Hausordnungen einzuhalten und dafür zu sorgen, dass auch andere Benützer sich an diese Hausordnungen halten.

Bei einer Weitergabe der Nutzung an Dritte, überbindet die Kirchgemeinde diesen die Sorgfaltspflicht.

7. Rücksichtnahme / Einholen von Bewilligungen

Die Kirchgemeinde nimmt bei der Benützung des Gebrauchsobjekts auf die Nachbarschaft gebührend Rücksicht. Die Lärmschutzverordnung sowie die Polizeiverordnung der Stadt Zürich sind einzuhalten.

Soweit erforderlich, holt die Kirchgemeinde für bestimmte Nutzungen/Veranstaltungen eine öffentlich-rechtliche Bewilligung der zuständigen Stelle ein. Dies erfolgt auf Kosten der Kirchgemeinde. Sofern sich aus einer allfälligen behördlichen Bewilligung Auflagen oder Bedingungen ergeben, setzt die Kirchgemeinde diese auf eigene Kosten um.

Ohne anderweitige Vereinbarung ist es der Kirchgemeinde bzw. anderen Benützenden nicht erlaubt, ausserhalb des Gebrauchsobjekts auf der zur Nutzung überlassenen Liegenschaft Gegenstände zu lagern. Der Zugang zum Gebrauchsobjekt oder zu freien Plätzen darf nicht verstellt werden.

8. Feststellung und Behebung von Mängeln

Die Kirchgemeinde meldet der zuständigen Betreiberorganisation des Kantons Zürich umgehend festgestellte Mängel oder Defekte, welche die Gebäudesicherheit oder die Einsatzbereitschaft von Bauteilen oder Haustechnikanlagen betreffen. Die Zuständigkeit für die Behebung der Mängel ist in der Leistungsmatrix (Anhang 2) geregelt.

9. Vertragsdauer

Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Dieser Vertrag endet ohne weiteres auf den Zeitpunkt, in dem die Rahmenvereinbarung zwischen der Landeskirche und dem Kanton Zürich endet.

10. Kündigung und Rückgabe der Gebrauchsobjekte

Die Vertragsparteien haben gegenseitig das Recht, den vorliegenden Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 36 Monaten auf das Ende jeden Monats schriftlich aufzulösen.

Die Kirchgemeinde gibt das Gebrauchsobjekt in dem Zustand zurück, in dem sie dieses übernommen hat. Ausgenommen hiervon sind die normale und die altersbedingte Abnutzung des Zustands infolge des ordentlichen Gebrauchs des Gebrauchsobjekts sowie die gemäss Ziffer 13 dieses Vertrags vorgenommenen baulichen Veränderungen.

11. Kosten für Nutzung / Verantwortung und Kostenübernahme für Betrieb des Gebrauchsobjekts

Die Kirchgemeinde hat der Landeskirche und dem Kanton für die Nutzung des Gebrauchsobjekts keine Vergütung zu leisten.

Die Kirchgemeinde übernimmt sämtliche Nebenkosten wie Kosten für Heizung, Wasser, Strom, Ver- und Entsorgung, etc. Zusätzlich trägt sie allfällige Kosten für die Positionen in der Leistungsmatrix (Anhang 2), gemäss welchen die Landeskirche in der Durchführungsverantwortung (D) steht.

Die Kirchgemeinde erbringt sämtliche Leistungen (Unterhalt, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Reparatur, etc.) für jene Gegenstände, die sich in ihrem Eigentum befinden und übernimmt die damit verbundenen Kosten. In Bezug auf das Inventar sind die Eigentumsverhältnisse gemäss Anhang 4 massgebend.

Die Kirchgemeinde übernimmt sämtliche Arbeiten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Durchführung von Gottesdiensten und anderen von der Kirchgemeinde durchgeführten Anlässen sowie die damit verbundenen Kosten.

12. Erstattung des Nettoertrags

Die Kirchgemeinde erstattet der Landeskirche zuhanden des Kantons Zürich den Nettoertrag, den sie aus der kommerziellen Nutzung des Gebrauchsobjekts durch Dritte erzielt. Der Nettoertrag berechnet sich aus den Einnahmen von Dritten (Turmkasse, Schriftensammlung, Kiosk, Vermietungen und Führungen) abzüglich der dafür anfallenden Personal-, Sach- und

Betriebskosten sowie Abschreibungen (vgl. die Abrechnungsvorlage in Anhang 6). Einen allfälligen Verlust trägt die Kirchgemeinde.

Die Kirchgemeinde reicht der Landeskirche jährlich bis spätestens 31. Mai eine Abrechnung ein, aus der sich der aus der Nutzung des Gebrauchsobjekts erzielte Nettoertrag des Vorjahres nachvollziehbar ergibt. Sie überweist der Landeskirche einen allfälligen Nettoertrag aus dem Vorjahr bis jeweils Ende Juli.

13. Bauliche Veränderungen

Die Kirchgemeinde darf keine baulichen Veränderungen am Gebrauchsobjekt vornehmen. Der Prozess für die Bestellung läuft analog zum Mietermodell gemäss Immobilienverordnung (ImV, LS 721.1) und Immobilienhandbuch ab.

14. Haftung

Die jeweils zuständige Betreiberorganisation ergreift im Rahmen ihrer Betreiberverantwortung und Kompetenz für die Gebrauchsobjekte alle erforderlichen und zumutbaren Massnahmen, um die Gefahren für Leib, Leben oder Eigentum zu vermeiden oder zu verringern und dokumentiert diese. Ihr obliegt es, ein allfälliges Haftungsrisiko nach Art. 58 OR abzuwenden.

Die Kirchgemeinde ist im Rahmen des von ihnen vorzunehmenden Betriebs für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, einschlägigen Normen sowie Richtlinien (z.B. Brandschutzrichtlinien) verantwortlich und hält die behördlichen und arbeitsrechtlichen Vorgaben ein.

Die Kirchgemeinde haftet dem Kanton Zürich und der Landeskirche vollumfänglich für Schäden, die durch unsorgfältigen, vertrags- oder pflichtwidrigen Gebrauch der Sache durch die Kirchgemeinde und durch deren Vertragspartner entstehen.

Auch haftet die Kirchgemeinde bei Nichtmelden eines erkennbaren Werkmangels.

15. Versicherungen

Die Kirchgemeinde schliesst eine Haftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden ab, die im Zusammenhang mit von ihr durchgeführten Veranstaltungen entstehen.

Die Kirchgemeinde erbringt vor Unterzeichnung des Vertrags den Nachweis für die von ihr abgeschlossene Versicherung (Police als Anhang 5).

16. Zutrittsrecht

Der Kanton Zürich ist berechtigt, unter Voranzeige die zur Wahrung der Eigentümerrechte sowie zwecks Vornahme der dem Kanton obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendigen Besichtigungen des Gebrauchsobjekts durchzuführen. Er nimmt dabei gebührend Rücksicht auf die Nutzung des Gebrauchsobjekts als Gottesdienst- und Veranstaltungsort.

In dringenden Fällen, in welchen dem Gebrauchsobjekt und/oder Nachbarliegenschaften unmittelbarer Schaden droht, ist der Zutritt auch in Abwesenheit der Kirchgemeinde möglich. Der Landeskirche informiert die Kirchgemeinde umgehend über die entsprechende Information durch den Kanton Zürich.

17. Fassadengestaltung

Für Werbung jeglicher Art darf die Kirchgemeinde die Fassade des Gebrauchsobjekts nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Kantons Zürich nutzen.

18. Vorgehen bei Uneinigkeit

Die Vertragsparteien streben bei Uneinigkeiten zunächst eine einvernehmliche Beilegung der Differenzen mittels des Einzelfalls gerecht werdenden und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit wahren Lösungen an. Es kann eine Eskalation über die hierarchischen Stufen des jeweiligen Vertragspartners erfolgen. Ultima ratio bleibt das Ergreifen von Rechtsmitteln.

19. Kontaktpersonen der Parteien

Für sämtliche Zwecke des vorliegenden Vertrages, einschliesslich Vertragsänderungen, der Übermittlung und Zustellung von Mitteilungen, Anfragen und dergleichen, lautet die Kontaktstelle:

Kanton

Baudirektion, Immobilienamt,
Neumühlequai 10, 8090 Zürich
Katrin Garattini, Tel. 043 259 22 19
katrin.garattini@bd.zh.ch

Landeskirche

Evangelisch-reformierte Landeskirche
Hirschengraben 50, Postfach, 8024 Zürich
Stefan Grotefeld, Tel. 044 258 92 75

Kirchgemeinde

stefan.grotefeld@zhref.ch
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich
Stauffacherstrasse 10, 8004 Zürich
Matthias Haag, Tel. 043 322 15 35
matthias.haag@reformiert-zuerich.ch

20. Vorbehalt der Schriftform

Das Zustandekommen sowie alle Änderungen, Anpassungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Gültigkeit zwingend der schriftlichen Form. Dies gilt auch für die Abänderung dieses Schriftformvorbehalts.

21. Anwendbares Recht

Der vorliegende Vertrag untersteht schweizerischem Recht.
Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Zürich.

22. Anhänge

Anhang 1: Rahmenvereinbarung vom 6./15. Dezember 2022
Anhang 2: Leistungsmatrix vom 8. Juli 2022
Anhang 3: Grundbuchauszug Grossmünster
Anhang 4: Inventarliste Grossmünster vom 24. Februar/5. Oktober 2022
Anhang 5: Versicherungspolice Kirchgemeinde Zürich
Anhang 6: Abrechnungsvorlage gemäss Vertragsziffer 12

Evangelisch-reformierte Landeskirche

Michel Müller Stefan Grotefeld
Kirchenratspräsident Kirchenratsschreiber

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich
Annelies Hegnauer Michael Hauser
Kirchenpflegepräsidentin Mitglied der Kirchenpflege

2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
– Martin Röhl, Leiter Rechtsdienst, zur weiteren Bearbeitung

Für richtigen Auszug



Arnold Schudel
Kirchenratskanzlei