

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

14. Dezember 2022

KR 2022-547; 2018-286; 2.3.3
IDG-Status: öffentlich; STG

Nutzungsvereinbarungen Grossmünster und Klosterkirche Kappel: Abschluss Vereinbarung mit dem Kanton

1. Gemäss § 26 Abs. 1 des Kirchengesetzes vom 9. Juli 2007 (KiG; LS 180.1) verbleiben das Grossmünster und die Kloster Kirche Kappel im Eigentum des Kantons. Die Benutzung dieser beiden Kirchen ist zwischen dem Kanton und der Landeskirche vertraglich zu regeln (§ 26 Abs. 2 lit. a KiG).
2. Etwa im Jahr 2012 verständigten sich die Direktion der Justiz und des Innern sowie die Landeskirche und die Römisch-katholische Körperschaft darauf, auf den Abschluss der in § 26 KiG erwähnten Vereinbarungen vorläufig zu verzichten, da hierfür in der Praxis kein Bedarf bestehe und sich die bisherige Handhabung bewährt habe.
3. Per 1. Januar 2017 wechselten die im Eigentum des Kantons verbliebenen Kirchen vom Verwaltungsvermögen der Direktion der Justiz und des Innern ins Verwaltungsvermögen der Baudirektion. In der Folge gelangte das Hochbauamt im Frühjahr 2017 an die Landeskirche hinsichtlich einer Regelung der Nutzungsverhältnisse, wie sie § 26 KiG vorsieht. Ziel war es, zuerst eine vertragliche Regelung mit der Landeskirche zu finden und diese anschliessend auch auf die Nutzung der Klosterkirche Rheinau anzuwenden. Das inzwischen zuständige Immobilienamt unterbreitete im Juni 2018 einen ersten Entwurf eines Gebrauchsleihvertrags, der in mehreren Schritten in grossen zeitlichen Abständen (wegen Arbeitsüberlastung im Immobilienamt) überarbeitet wurde.
4. Nachdem auch die beiden Kirchgemeinden Zürich und Kappel am Albis zum Vertragsentwurf Stellung nehmen und die Eigentumsverhältnisse am Inventar zu den beiden Kirchen unter Einbezug der beiden Kirchgemeinden geklärt werden konnten, liegt die Rahmenvereinbarung zur Regelung der Nutzung zwischen dem Kanton Zürich und der Landeskirche betreffend das Grossmünster und die Klosterkirche Kappel zur Unterschrift vor. Der Vertrag ist abzuschliessen und zu unterzeichnen. Sodann sind die beiden Kirchgemeinden Zürich und Kappel am Albis über den Vertragsabschluss zu informieren und ist je eine Vereinbarung zwischen der Landeskirche und den beiden Kirchgemeinden abzuschliessen, insbesondere um die Pflichten aus dem Rahmenvertrag zu überbinden.

Der Kirchenrat beschliesst:

1. Betreffend das Grossmünster und die Kloster Kirche Kappel wird die Rahmenvereinbarung zur Regelung der Nutzung zwischen dem Kanton Zürich und der Evangelisch-reformierten Landeskirche des Kantons Zürich wie folgt abgeschlossen:
Rahmenvereinbarung zur Regelung der Nutzung zwischen dem Kanton Zürich

vertreten durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Immobilienamt, Neumühlequai 10, 8090 Zürich, nachfolgend «Kanton»

und der

Evangelisch-reformierte Landeskirche

vertreten durch den Kirchenrat, dieser vertreten durch den Kirchenratspräsidenten und den Kirchenratsschreiber, nachfolgend «Landeskirche»

betreffend

das Grossmünster Zürich (Kataster Nr. AA2331, Zürich Altstadt) und die Klosterkirche Kappel, Kappel am Albis (Kataster Nr. 761, Kappel am Albis)

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
2. Vertragsstruktur
 - 2.1 Rahmenvereinbarung
 - 2.2 Leistungsmatrix
 - 2.3 Nutzungsvereinbarungen
3. Gebrauchsobjekte
4. Verwendungszweck
5. Sorgfaltspflicht der Landeskirche
6. Rücksichtnahme / Einholen von Bewilligungen
7. Feststellung und Behebung von Mängeln
8. Vertragsdauer
9. Kündigung und Rückgabe der Gebrauchsobjekte
10. Kosten für Nutzung / Verantwortung und Kostenübernahme für Betrieb der Gebrauchsobjekte
11. Erstattung des Nettoertrags
12. Bauliche Veränderungen
13. Haftung
14. Versicherungen
15. Zutrittsrecht
16. Fassadengestaltung
17. Vorgehen bei Uneinigkeit
18. Kontaktpersonen der Parteien
19. Vorbehalt der Schriftform
20. Anwendbares Recht
21. Anhänge

1. Ausgangslage

Gestützt auf § 26 Abs. 1 des Kirchengesetzes (KiG, LS 180.1) verbleiben das Grossmünster sowie die Klosterkirchen Kappel und Rheinau 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).

2. Vertragsstruktur

2.1 Rahmenvereinbarung

Der vorliegende Vertrag regelt im Sinne einer Rahmenvereinbarung die Nutzung des Grossmünsters und der Klosterkirche Kappel am Albis mit deren Anlagen und Einrichtungen sowie der dazugehörigen Aussenflächen.

2.2 Leistungsmatrix

Die Zuständigkeiten für sämtliche Betreiberleistungen (Unterhalt, Instandhaltung, bauliche Sicherheit, Reinigung, etc.) werden in einer separaten Leistungsmatrix geregelt (Anhang 1). Vertragsparteien dieser Leistungsmatrix sind der Kanton und die Landeskirche.

Die Leistungsmatrix bildet integrierenden Bestandteil des vorliegenden Rahmenvertrags. Einvernehmliche Änderungen und Ergänzungen der Leistungsmatrix können vorgenommen werden, ohne dass der Rahmenvertrag anzupassen ist.

2.3 Nutzungsvereinbarungen

Die Landeskirche ist berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich bzw. an die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kappel am Albis durch eine entsprechende Vereinbarung zu übertragen.

Die Landeskirche ist dafür besorgt, dass die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich bzw. die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kappel am Albis eine entsprechende Vereinbarung mit Dritten abschliessen, denen sie die Räumlichkeiten des Grossmünsters bzw. der Klosterkirche Kappel zur Nutzung überlassen.

Grundlage für diese Vereinbarungen bildet der vorliegende Rahmenvertrag. Sämtliche Rechte und Pflichten dieser Drittnutzenden dürfen nicht über die in diesem Rahmenvertrag vereinbarte Rechte und Pflichten hinausgehen.

3. Gebrauchsobjekte

Der Kanton überlässt der Landeskirche zum Gebrauch gemäss Ziffer 4 dieses Vertrags die folgenden Objekte:

Grossmünster Zürich

Grossmünster Zürich, Kataster Nr. AA2331, Altstadt, Grundbuch Blatt 182, Plan Nr. AA51 (vgl. Auszug aus dem Grundbuch vom 21.07.2022, Anhang 2a)

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 Zürich so-wie das Inventar gemäss Übersicht vom 24.02.2022 (Anhang 3a).

Der aufgeführte Anhang ist diesem Vertrag beigelegt und bildet integrierender Bestandteil dieses Vertrags.

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

Einvernehmliche Änderungen und Ergänzungen des Inventars können vorgenommen werden, ohne dass der Rahmenvertrag anzupassen ist.

Klosterkirche Kappel am Albis

Klosterkirche Kappel a.A., Grundregister Blatt 734, Kataster Nr. 761, Gebäude Nr. 520 (vgl. Auszug aus dem Grundbuch vom 22.07.2022, Anhang 2b)

1681 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude, Nr. 520, 997 m²

Bodenbedeckungsarten:

- befestigte Fläche, 200 m²
- Gartenanlage, 484 m²

Zum Gebrauchsobjekt gehören sämtliche Räumlichkeiten der Klosterkirche Kappel sowie das Inventar gemäss Übersicht vom 22.10.2018 (Anhang 3b).

Der aufgeführte Anhang ist diesem Vertrag beigelegt und bildet integrierender Bestandteil dieses Vertrags.

Einvernehmliche Änderungen und Ergänzungen des Inventars können vorgenommen werden, ohne dass der Rahmenvertrag anzupassen ist.

Die Landeskirche bestätigt, dass sie die Gebrauchsobjekte kennt und sie diese im besehene 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.

4. Verwendungszweck

Die Gebrauchsobjekte dienen in erster Linie für kirchliche Nutzungen wie Gottesdienste, Kasualien und Andachten etc. 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 welche der Kanton die Räumlichkeiten der Gebrauchsobjekte für eigene Zwecke benötigt. In solchen Fällen sprechen sich die Parteien möglichst frühzeitig ab. Die Nutzung durch den Kanton erfolgt unentgeltlich.

Soweit die kirchlichen und kulturellen Veranstaltungen nicht gestört oder beeinträchtigt werden, können die Räumlichkeiten der Gebrauchsobjekte auch anderen Benützenden, insbesondere der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich bzw. der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Kappel am Albis sowie auch anderen Dritten überlassen werden. Diese Gebrauchsüberlassung bedarf grundsätzlich keiner besonderen Zustimmung des Kantons. Ausgenommen davon sind folgende Nutzungen, für welche möglichst frühzeitig die schriftliche Zustimmung des Kantons einzuholen ist:

- Ununterbrochene, langfristige Nutzung durch Dritte (mit Ausnahme der Nutzung durch die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich bzw. die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kappel am Albis);
- 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.

Der Kanton kann Vorgaben hinsichtlich solcher Nutzungen machen oder nach Vornahme einer Interessenabwägung im Einzelfall eine Nutzung der Gebrauchsobjekte untersagen.

Der Kanton behält sich das Recht vor, Nutzungen, welche gegen den vereinbarten Verwendungszweck verstossen, zu verbieten.

Nutzungen, welche die Gebrauchsobjekte innen oder aussen beeinträchtigen oder gefährden, sind nicht zulässig.

5. Sorgfaltspflicht der Landeskirche

Die Landeskirche hat die Gebrauchsobjekte mit der notwendigen Sorgfalt zu gebrauchen. Sie ist insbesondere auch für die Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften verantwortlich. Der Kanton und die Landeskirche erarbeiten gemeinsam eine Hausordnung für die beiden Gebrauchsobjekte. Die Landeskirche ist verpflichtet, diese Hausordnung einzuhalten und dafür zu sorgen, dass auch andere Benützende sich an diese Hausordnung halten.

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

6. Rücksichtnahme / Einholen von Bewilligungen

Die Landeskirche hat bei der Benützung der Gebrauchsobjekte auf die Nachbarschaft gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Lärmschutzverordnung sowie die örtliche Polizeiverordnung sind einzuhalten.

Soweit erforderlich, ist von der Landeskirche für bestimmte Nutzungen/Veranstaltungen eine öffentlich-rechtliche Bewilligung von der zuständigen Stelle einzuholen. Dies erfolgt auf Kosten der Landeskirche. Sofern sich aus einer allfälligen behördlichen Bewilligung Auflagen oder Bedingungen ergeben, hat die Landeskirche diese auf eigene Kosten umzusetzen.

Ohne anderweitige Vereinbarung ist es der Landeskirche bzw. anderen Benützenden nicht erlaubt, ausserhalb der Gebäude auf der zur Nutzung überlassenen Liegenschaft Gegenstände zu lagern. Der Zugang zu den Gebäuden oder freien Plätzen darf nicht verstellt werden.

7. Feststellung und Behebung von Mängeln

Die Landeskirche meldet der zuständigen Betreiberorganisation des Kantons umgehend festgestellte Mängel oder Defekte, welche die Gebäudesicherheit oder die Einsatzbereitschaft von Bauteilen oder Haustechnikanlagen betreffen. Die Zuständigkeit für die Behebung der Mängel wird in der Leistungsmatrix (Anhang 1) geregelt.

Diese Meldepflicht ist von der Landeskirche in den Nutzungsvereinbarungen an die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich bzw. die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kappel am Albis zu übertragen. Diese sind berechtigt, allfällige Mängel direkt an den Kanton zu rügen.

8. Vertragsdauer

Der Vertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

9. Kündigung und Rückgabe der Gebrauchsobjekte

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

Die Landeskirche muss die Gebrauchsobjekte in dem Zustand zurückgeben, in welchem sie diese übernommen hat. Ausgenommen hiervon sind die normale und die altersbedingte Abnutzung des Zustandes infolge des ordentlichen Gebrauchs der Gebrauchsobjekte sowie die gemäss Ziffer 12 dieses Vertrags vorgenommenen baulichen Veränderungen.

10. Kosten für Nutzung / Verantwortung und Kostenübernahme für Betrieb der Gebrauchsobjekte

Die Landeskirche hat dem Kanton für die Nutzung der Gebrauchsobjekte wie bis anhin keine Vergütung zu leisten. Grund dafür ist die in der Weisung zum Kirchengesetz (Vorlage 4320) vom 31. Mai 2006 in Bezug auf das Grossmünster und die Klosterkirche Kappel festgehaltene Absicht:

"Diese besonderen Benutzungsverhältnisse gründeten bisher hauptsächlich auf Überlieferung. Die Bestimmung von § 26 soll gerade im Licht erhöhter Transparenz klarstellen, dass auch diese besonderen Benutzungsverhältnisse auf einer Abmachung beruhen. In der Regel sollen die Benutzungsverhältnisse auf einer Vereinbarung in Schriftform gründen. Die Bestimmung will aber an den bestehenden Verhältnissen inhaltlich nichts ändern."

Sämtliche Nebenkosten wie Kosten für Heizung, Wasser, Strom, Ver- und Entsorgung etc. sind von der Landeskirche zu übernehmen. Zusätzlich sind allfällige Kosten für die Positionen in der Leistungsmatrix (Anhang 1), gemäss welcher die Landeskirche in der Durchführungsverantwortung (D) steht, von ihr zu tragen.

Die Landeskirche erbringt sämtliche Leistungen (Unterhalt, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Reparatur etc.) für jene Gegenstände, welche sich in ihrem Eigentum befinden und übernimmt die damit verbundenen Kosten. In Bezug auf das Inventar sind die Eigentumsverhältnisse gemäss den Anhängen 3a und 3b massgebend.

Die Landeskirche ist berechtigt, ihre Kostentragungs- und Unterhaltungspflicht an die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich bzw. die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kappel am Albis zu übertragen.

Sämtliche Arbeiten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Durchführung von Gottesdiensten und anderen von der Landeskirche durchgeführten Anlässen etc. sowie die damit verbundenen Kosten sind von der Landeskirche zu übernehmen. Sämtliche Arbeiten und Aufwendungen für die von der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich bzw. der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Kappel und anderen Dritten durchgeführten Gottesdienste und Veranstaltungen etc. sowie die damit verbundenen Kosten werden diesen von der Landeskirche überbunden.

11. Erstattung des Nettoertrags

Die Landeskirche überlässt dem Kanton den Nettoertrag, den sie aus der Nutzung der beiden Gebrauchsobjekte erzielt.

Sie überbindet die Pflicht zur Erstattung des Nettoertrags aus der Nutzung der beiden Gebrauchsobjekte an den Kanton an die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich bzw. die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kappel am Albis, soweit diese aus der Nutzung der Gebrauchsobjekte einen Nettoertrag erzielen.

Die beiden Kirchgemeinden rechnen mit der Landeskirche ab und diese überweist den Nettoertrag dem Kanton.

12. Bauliche Veränderungen

Die Landeskirche darf keine baulichen Veränderungen an den Gebrauchsobjekten vornehmen. Der Prozess für die Bestellung läuft analog zum Mietermodell gemäss Immobilienverordnung (ImV, LS 721.1) und Immobilienhandbuch ab.

13. 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.

Beide Parteien sind im Rahmen des von ihnen vorzunehmenden Betriebs für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, einschlägigen Normen sowie Richtlinien (z.B. Brandschutzrichtlinien) verantwortlich und halten die behördlichen und arbeitsrechtlichen Vorgaben ein.

Die Landeskirche haftet dem Kanton vollumfänglich für Schäden, die durch unsorgfältigen, vertrags- oder pflichtwidrigen Gebrauch der Sache durch die Landeskirche, die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich bzw. die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kappel am Albis oder durch deren Vertragspartner entstehen.

Auch haftet die Landeskirche bei Nichtmelden eines erkennbaren Werkmangels.

14. Versicherungen

Der Kanton trägt die Kosten für die gesetzlich vorgeschriebene (obligatorische) kantonale Gebäudeversicherung (GVZ) gegen Feuer- und Elementarschäden. Es sind bzw. werden keine weiteren Versicherungen durch den Kanton abgeschlossen.

Die Landeskirche ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden, die im Zusammenhang mit von ihr durchgeführten Veranstaltungen entstehen, abzuschliessen.

Die Landeskirche verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass Dritte, insbesondere die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich bzw. die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kappel am Albis, für ihre Veranstaltungen etc. ebenfalls eine entsprechende Haftpflicht-versicherung für Personen- und Sachschäden abschliessen.

Die Landeskirche verpflichtet sich, vor Unterzeichnung des Vertrags den Nachweis für die von ihr abgeschlossene Versicherung zu erbringen (Police als Anhang 4).

15. Zutrittsrecht

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

In dringenden Fällen, in welchen dem Gebrauchsobjekt und/oder Nachbarliegenschaften unmittelbarer Schaden droht, ist der Zutritt auch in Abwesenheit der Landeskirche möglich. Der Kanton ist jedoch verpflichtet, diesfalls die Landeskirche umgehend zu informieren.

16. Fassadengestaltung

Für Werbung jeglicher Art darf die Landeskirche die Fassade der Gebrauchsobjekte nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Kantons nutzen.

17. Vorgehen bei Uneinigkeit

Die Vertragsparteien streben bei Uneinigkeiten zunächst eine einvernehmliche Beilegung der Differenzen mittels dem Einzelfall 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.

18. 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, stefan.grotefeld@zhref.ch

19. 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.

20. Anwendbares Recht

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

21. Anhänge

- Anhang 1: Leistungsmatrix vom 08.07.2022
- Anhänge 2a und 2b: Grundbuchauszüge Grossmünster und Kappel am Albis

- Anhänge 3a und 3b: Inventarlisten Grossmünster und Kappel am Albis
- Anhang 4: Versicherungspolice (Nachweis vom 25.11.2021)



Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Martin Röhl, Leiter Rechtsdienst, zur weiteren Bearbeitung

Für richtigen Auszug

A. Schudel

Arnold Schudel
Kirchenratskanzlei