

Kirchenpflege

Protokollauszug

Protokoll vom: 10. Dezember 2025
Traktanden Nr.: 8

KP2025-763

Vermögenszuteilung Liegenschaften Antrag und Weisung ans KGP
2.3.1 Allgemeines

IDG-Status: Öffentlich

I. Beschluss

Die Kirchenpflege,

gestützt auf Art. 25 Ziff. 12 der Kirchgemeindeordnung,

beschliesst:

I. Antrag und Weisung werden genehmigt und dem Kirchgemeindepartament zur Beschlussfassung unterbreitet.

II. Mitteilung an:

- Kirchgemeindepartament, Parlamentsdienste
- GS Finanzen, Bereichsleitung
- Akten Geschäftsstelle

Antrag und Weisung an das Kirchgemeindeparlament

Antrag

Die Kirchenpflege beantragt dem Kirchgemeindeparlament, folgenden Beschluss zu fassen:
(Referent:in: Res Peter)

- I. Die Liegenschaft WP4885 mit den Hochbauten Wibichstrasse 39, 41 und 43 wird zum Buchwert von 84'764.23 Franken vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen und neu bewertet.

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

In der Kirchgemeinde Zürich wurde im Jahr 2019 (KP-Beschluss KP2019-61 vom 17. April 2019) eine Zuteilung der Liegenschaften zu den Vermögensarten Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen vorgenommen.

Dem dannzumaligen Beschluss wurde zugrunde gelegt, dass das Verwaltungsvermögen jene Vermögenswerte umfasst, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (Gemeindegesetz des Kantons Zürich § 121) und das Finanzvermögen jene Vermögenswerte umfasst, die realisierbar sind.

In der Eröffnungsbilanz per 1.1.2019 fand keine umfassende Bereinigung der Anlagenbuchhaltung statt, was mit diesem Beschluss teilweise nachgeholt werden soll. Viele der momentan geführten Anlagen orientieren sich an den Hochbauten und nicht wie vorgesehen am Grundstück. Eine umfassende Bereinigung der Anlagenbuchhaltung mit dem Fokus auf die gemischt genutzten Liegenschaften soll mit der ausserordentlichen systematischen Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens im 1. Quartal 2026 stattfinden.

Rechtsgrundlagen

Die evang.-ref. Landeskirche des Kantons Zürich definiert Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen in der Finanzverordnung wie folgt:

§ 10 Abs. 1: Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung kirchlicher Aufgaben dienen.

§ 11 Abs. 2: Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der kirchlichen Aufgabenerfüllung veräusserst werden können.

Der kirchliche Auftrag ist in den Grundzügen in der Kirchenordnung in Art. 5 und im 2. Teil «Handlungsfelder» (Art. 29 ff.) festgehalten. Zudem steht es gem. Art. 152 Abs. 2 der Kirchenordnung (Gemeindeautonomie) den Kirchgemeinden frei, innerhalb des übergeordneten Rechtes, kirchliche Aufgaben zu definieren.

«Unmittelbar» dient ein Vermögenswert dann, wenn er direkt für die Erfüllung des kirchlichen Auftrages verwendet wird (z. B. eine Kirche für die Abhaltung von Gottesdiensten und Konzerten). Mittelbar der Aufgabenerfüllung dient der Vermögenswert, wenn aus diesem beispielsweise Erträge erzielt werden, die für die kirchliche Aufgabenerfüllung eingesetzt werden können.

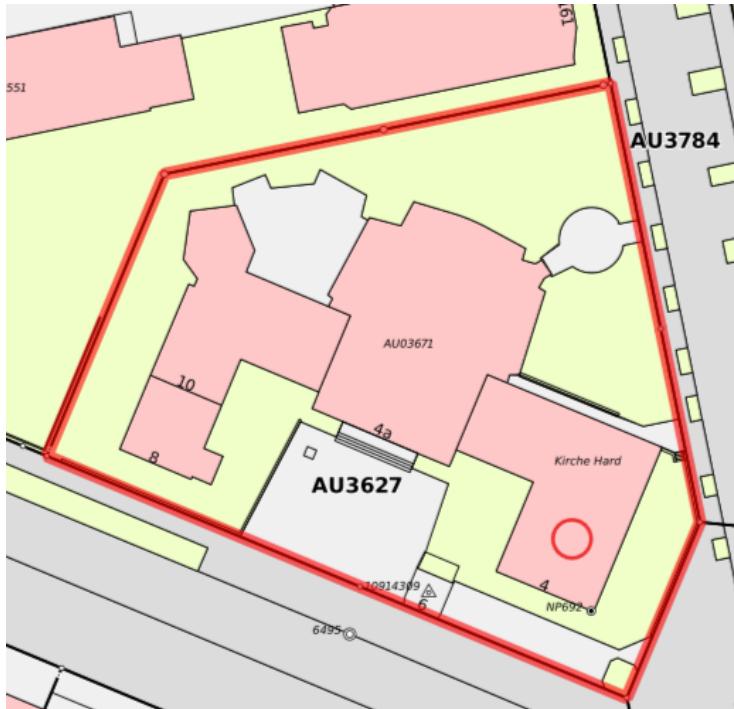
Definition Liegenschaft gem. Rechnungslegungsvorschriften

Gemäss den Rechnungslegungsvorschriften wird ein Grundstück bzw. ein Grundstück mit einer oder mehreren Hochbauten oder grundbuchamtlich ausgeschiedene Grundeigentumsanteile als Liegenschaft definiert.

Dies führt dazu, dass wenn auf einem Grundstück mehrere Hochbauten stehen, wovon nur eine kirchlich genutzt wird, das gesamte Grundstück im Verwaltungsvermögen verbleiben muss. Die Liegenschaft gilt sodann als gemischt genutzt. Allfällige Hochbauten können zum kapitalisierten Ertragswert ins Finanzvermögen übertragen werden.

Beispiel Kirche Bullinger:

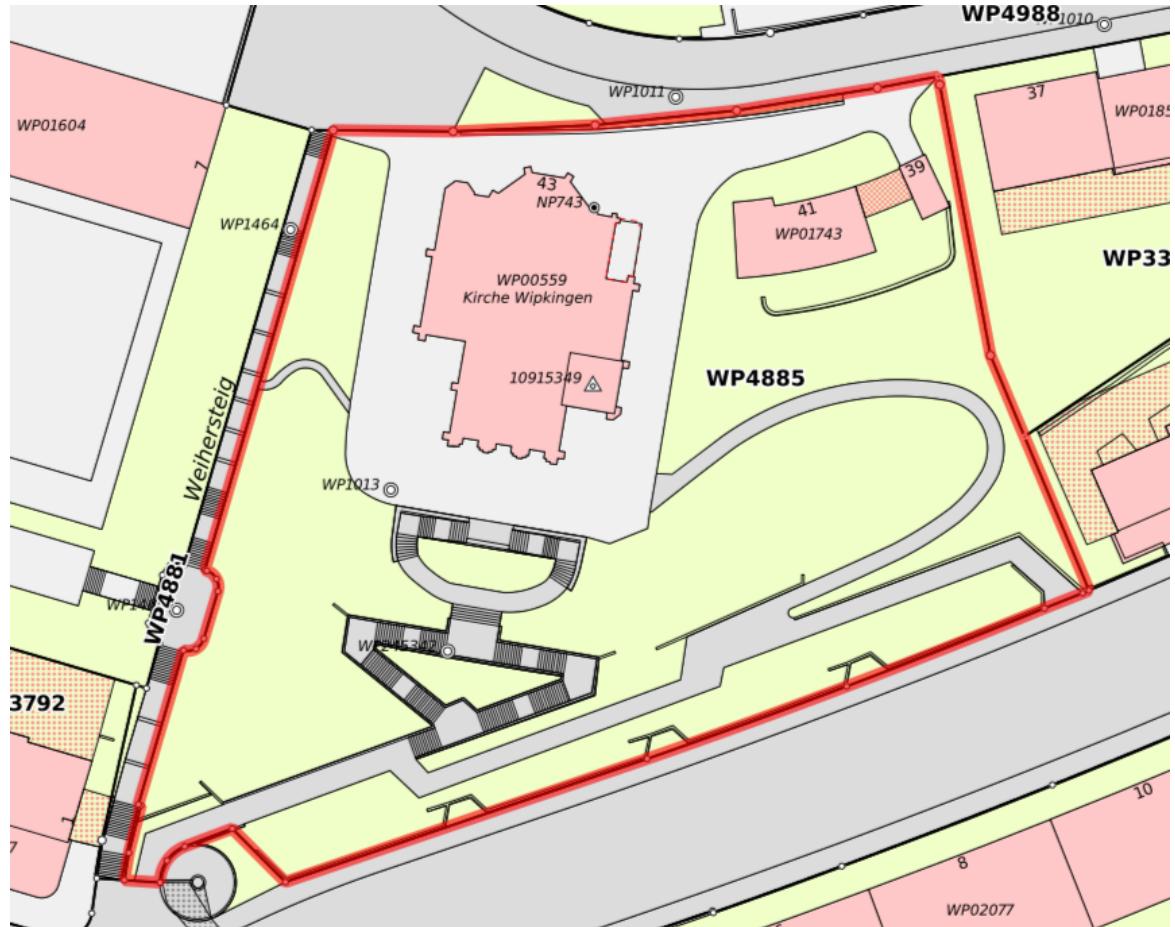
- unmittelbar kirchliche Aufgabenerfüllung:
Bullingerstrasse 8 («Bullingerhaus») durch Kirchenkreis 4&5
- mittelbar kirchliche Aufgabenerfüllung:
Bullingerstrasse 4, 4a und 10 («Rathaus»)



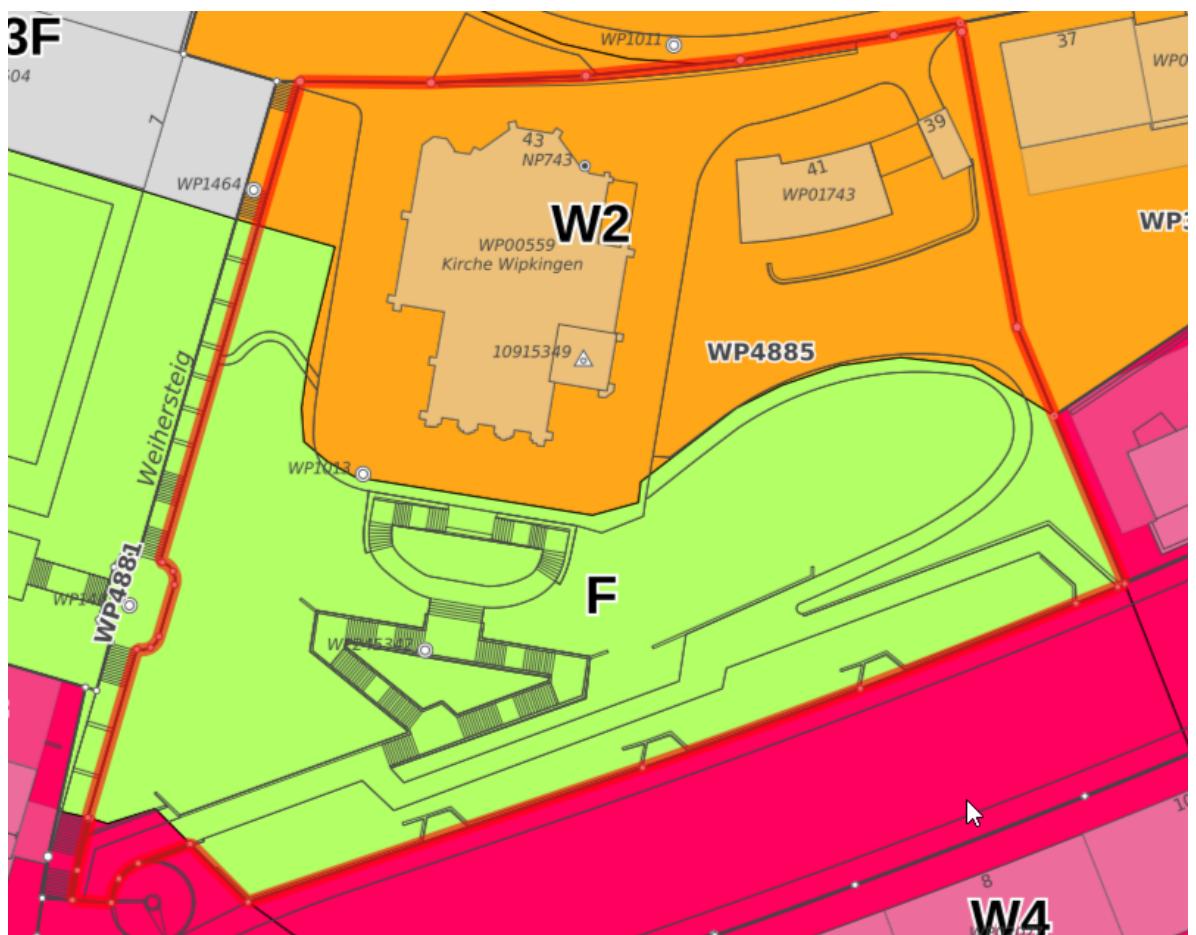
Umwidmungen vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen

Kirche Wipkingen (WP4885)

Die Hochbauten Wibichstrasse 39, 41 und 43 wurden an die Stadt Zürich mit langfristigen Mietverträgen vermietet. Eine unmittelbar kirchliche Nutzung liegt nicht mehr vor, weshalb die Liegenschaft WP4885 mit seinen Hochbauten zu entwidmen ist.



Vom Grundstück WP4885 mit einer Fläche von 7'332 m² befinden sich 55% des Bodens in der Freihaltezone, 44% in der Wohnbauzone W2 und 1% in der Wohnbauzone W4. Daraus ergibt sich eine bebaubare Fläche von 3'317 m². Als Landpreis wird der Wert der Lageklasse 7 für Landwerte für Wohnbau land für Mehrfamilienhäuser gem. Anhang zur Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 (Weisung 2026) von 4'610.- Franken pro Quadratmeter eingesetzt und aufgrund der Bebauung auf 75% des Wertes reduziert.



Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Aufgrund der Umwidmungen von Vermögenswerten verändern sich die Buchwerte in der Bilanz der Kirchgemeinde Zürich. Zudem entfallen bei der Entwidmung die Abschreibungen und bei der Widmung sind Abschreibungen zu verbuchen.

Umwidmung Verwaltungsvermögen zu Finanzvermögen

Liegenschaft	Buchwert aktuell	Buchwert neu	Abschreibung alt p.a.	Abschreibung neu p.a.	Ergebnisefekt
Wibichstrasse 43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Wibichstrasse 39/41	84'764.23	0.00	5'700.00	0.00	+5'700.00
Wibichstrasse 39-43	0.00	8'354'500.00	0.00	0.00	0.00
Total	84'764.23	8'354'500.00	5'700.00	0.00	+5'700.00

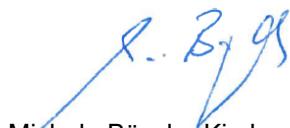
Rechtliches

Gem. Kirchgemeindeordnung Art. 25 Ziff. 12 obliegt die Umwidmung von Kirchen dem Kirchgemeindeparktament, soweit die Kirchenpflege diese dem Kirchgemeindeparktament zur Beschlussfassung unterbreitet.

Fakultatives Referendum

Das fakultative Referendum ist gem. Art. 21 Ziff. 11 der Kirchgemeindeordnung ausgeschlossen.

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs:


Michela Bässler Kirchgemeindeschreiberin
Versand: Zürich, 17.12.2025