

Kirchenpflege

Protokollauszug

Protokoll vom: 14. Juli 2021

Taktanden Nr.: 10

KP2021-459

Erlass Liegenschaftsfonds, Antrag und Weisung an das Kirchgemeindepament

2.3.11

Fonds und Legate

IDG-Status: Öffentlich

I. Ausgangslage

Die Kirchgemeinde hat im Jahr 2020 vom Gemeinnützigen Verein Balgrist die Liegenschaften Forchstr. 304 / Russenweg 31 inklusive der damit verbundenen Aktiven und Passiven übernommen. Bestandteil der Überenahmevereinbarung ist auch die Weiterführung der Liegenschaften mit dem Zweck, «Alterswohnbauten zu günstigen Mietkonditionen anzubieten». Die übernommenen Passiven enthielten auch einen Erneuerungsfonds in der Höhe von CHF 513'505.95.

Erneuerungsfonds, in der Gemeindeverordnung (VGG) «Liegenschaftsfonds» genannt, erfordern gemäss § 8 VGG eine Regelung in einem Gemeindeerlass. Dieser fehlt der Kirchgemeinde Zürich.

Mit Antrag und Weisung KP2021-380 hat die Kirchenpflege beantragt, dass das Parlament der Kirchenpflege die Kompetenz erteilt, einen oder mehrere Liegenschaftsfonds zu bilden.

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission hat darauf signalisiert, dass sie einen so generellen Erlass nicht unterstützen würde, weshalb nun ein spezifischer Erlass für die Liegenschaften Forchstr. 304 / Russenweg 31 vorgelegt wird.

Der Bereich Finanzen hat deshalb in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien ein einfach zu handhabendes Reglement erstellt, welches dem Kirchgemeindepament vorgelegt werden soll. Mit der Verabschiedung dieses Antrags wird Antrag und Weisung KP2021-380 obsolet und zurückgezogen.

II. Beschluss

Die Kirchenpflege,

gestützt auf Art. 36 Ziff. 7 der Kirchgemeindeordnung,

beschliesst:

- I. Antrag und Weisung für den Erlass « Errichtung und Reglement Liegenschaftenfonds Forchstr. 304 / Russenweg 31 » werden genehmigt und dem Kirchgemeindepárament zur Beschlussfassung unterbreitet.
- II. Antrag und Weisung KP2021-380 vom 13. Januar 2021 werden zurückgezogen.
- III. Mitteilung an:
 - Kirchgemeindepárament, Parlamentsdienste (unter Beilage des Reglements)
 - GS Finanzen, Bereichsleitung
 - GS Immobilien, Bereichsleitung
 - Akten Geschäftsstelle

Antrag und Weisung an das Kirchgemeindepapament

Antrag

Die Kirchenpflege beantragt dem Kirchgemeindepapament folgenden Beschluss zu fassen:
(Referent Res Peter, Ressort Finanzen & IT)

- I. Die Errichtung des Liegenschaftenfonds Forchstr. 304 / Russenweg 31 gemäss übergeordnetem Recht wird bewilligt.
- II. Das Reglement des Liegenschaftenfonds Forchstr. 304 / Russenweg 31 wird genehmigt.

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Die Kirchgemeinde hat im Jahr 2020 vom Gemeinnützigem Verein Balgrist die Liegenschaften Forchstr. 304 / Russenweg 31, inklusive der damit verbundenen Aktiven und Passiven übernommen. Bestandteil der Übernahmevereinbarung ist auch die Weiterführung der Liegenschaften mit dem Zweck, «Alterswohnbauten zu günstigen Mietkonditionen anzubieten». Die übernommenen Passiven enthielten auch einen Erneuerungsfonds in der Höhe von CHF 513'505.95.

Erneuerungsfonds, in der Gemeindeverordnung (VGG) «Liegenschaftenfonds» genannt, erfordern gemäss § 8 VGG eine Regelung in einem Gemeindeerlass. Dieser fehlt der Kirchgemeinde Zürich. Mit diesem Beschluss wird die rechtliche Grundlage zur Fortführung des Erneuerungsfonds geschaffen.

Ausgangslage

Die Gemeindeverordnung (VGG) des Kantons Zürich legt in § 8 fest, dass für Liegenschaften unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit besteht, sogenannte Liegenschaftenfonds zu bilden.

*«Der Liegenschaftenfonds bezweckt, dass Anteile von Mietzinseinnahmen aus Wohn- oder Gewerbeliegenschaften separat in einem Fonds verwaltet werden können, sodass diese Einnahmen zur Verfügung stehen, wenn **werterhaltende Erneuerungen** oder Unterhaltsarbeiten bei den entsprechenden Liegenschaften anstehen. Dabei kann sich der Fonds auf eine oder auf mehrere Liegenschaften beziehen. In Betracht kommen nur Liegenschaften mit Wohn- oder Gewerberäumen, die durch Dritte genutzt werden.»* (Handbuch Finanzen Zürcher Gemeinden, Kapitel «15 Fonds», Subkapitel 7.1)

Gemäss Handbuch sind die Regelungsgegenstände entweder in einem Gemeindeerlass umfassend zu regeln oder nur im Grundsatz und dann verbunden mit der Delegation von Rechtsetzungsbefugnissen an den Gemeindevorstand.

Bisher führte die Kirchgemeinde Zürich keine Liegenschaftsfonds. Im vergangenen Jahr hat die Kirchgemeinde jedoch vom Gemeinnützigem Verein Balgrist eine Liegenschaft inklusive dem damit verbundenen Erneuerungsfonds in der Höhe von rund CHF 0.5 Mio. übernommen. Soll der Fonds erhalten und weitergeführt werden, muss jetzt die Rechtsgrundlage geschaffen werden.

In der Jahresrechnung 2020 wurde der Fonds gemäss den geltenden Rechnungslegungsvorschriften auf Konto 2910.10 als Fonds im Eigenkapital ausgewiesen, obwohl der Gemeindeerlass noch fehlte. Die finanztechnische Prüfstelle und die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission ak-

zeptierten diesen Sachverhalt mit dem Vorbehalt, dass noch im Jahr 2021 ein entsprechender Erlass verabschiedet werden müsse. Fehlt dieser per Ende 2021, müsste der Liegenschaftenfonds erfolgswirksam aufgelöst werden. Dies würde das Ergebnis 2021 um CHF 0.5 Mio. verbessern. Im Gegenzug würde bei notwendigen werterhaltenden Erneuerungsinvestitionen die Investitionsrechnung entsprechend höher ausfallen und – wegen der gesetzlich vorgeschriebenen Neubewertung – auch die Erfolgsrechnung belastet.

Das zu verabschiedende Reglement legt fest, dass nur werterhaltende Erneuerungen ab CHF 100'000 über den Fonds finanziert werden dürfen, die in längeren Zeitabständen anfallen. Der Betrag entspricht dem doppelten Wert der aktuell in der Finanzverordnung definierten Aktivierungsgrenze. Damit wird sichergestellt, dass wirklich nur umfangreichere Werterhaltungsmassnahmen über den Fonds finanziert werden.

Erwägungen der Kirchenpflege

Die Kirchenpflege begrüsst die Schaffung des Liegenschaftenfonds Forchstr. 304 / Russenweg 31 als geeignetes Mittel, um die langfristige Finanzierung des Unterhalts dieser zweckgebundenen Liegenschaft sicherzustellen. Eine Auflösung des Fonds und damit verbunden die künstliche Verbesserung des Ergebnisses 2021 zu Lasten der Zukunft erscheint ihr nicht opportun.

Die weitere Äufnung des Fonds mit 1% des Brandversicherungswerts ist moderat und angemessen.

Fakultatives Referendum

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Errichtung und Reglement Liegenschaftsfonds Forchstr. 304 / Russenweg 31

- Art. 1 Die Evang.-ref. Kirchgemeinde Zürich führt für die vom Gemeinnützigen Verein Balgrist übernommenen Liegenschaften Forchstr. 304 / Russenweg 31 einen Liegenschaftsfonds nach §8 Gemeindeverordnung (VGG) vom 29. Juni 2016. Die Liegenschaften unterstehen gemäss Vermögensübertragungsvertrag dem Zweck, «Alterswohnbauten zu günstigen Mietkonditionen anzubieten».
- Art. 2 Dem Fonds wird jährlich zu Lasten der Liegenschaftsrechnung Forchstr. 304 / Russenweg 31 1.0% des Brandversicherungswerts gemäss Gebäudeversicherung Kanton Zürich GVZ zugewiesen. Der zuzuweisende Betrag wird dabei auf ein Vielfaches von CHF 1'000 gerundet.
- Art. 3 Der Fonds wird bis höchstens zum Brandversicherungswert geäufnet.
- Art. 4 Der Fonds kann für **bauliche werterhaltende Erneuerungen ab CHF 100'000** verwendet werden, welche in längeren Zeitabständen anfallen.
- Art. 5 Fondsentnahmen werden im gleichen Beschluss bewilligt, mit dem die Ausgabenbewilligung für Erneuerungen oder Unterhalt erfolgt. Es gelten die Kompetenzen gemäss Kirchgemeindeordnung.
- Art. 6 Der Liegenschaftsfonds wird nicht verzinst.
- Art. 7 Das Kirchgemeindepapament beschliesst über Änderungen dieses Reglements oder die Auflösung dieses Liegenschaftsfonds. Die Fondsmittel sind bei einer Auflösung dem allgemeinen Haushalt zuzuführen.
- Art. 8 Das Fondsreglement tritt nach rechtskräftigem Erlass durch das Kirchgemeindepapament in Kraft. Die Zuweisung zum Fonds wird erstmals in der Jahresrechnung 2021 verbucht. Bei der erstmaligen Zuweisung wird der zuzuweisende Betrag so angepasst, dass der Bestand des Fonds nach der Zuweisung ein Vielfaches von CHF 1'000 ergibt.

Erlassen mit Beschluss des Kirchgemeindepapaments vom
In Kraft ab

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs:

S. Tavernini

Silvia Tavernini i.V.

Versand: Zürich, 19.07.2021