

Kirchenpflege

Protokollauszug

Protokoll vom: 9. Juli 2025
Traktanden Nr.: 12

KP2025-670

Nachhaltigkeit Immobilien - Antrag und Weisung ans KGP 2.4.3.1 Immobilien

IDG-Status: Öffentlich

I. Ausgangslage

Im Oktober 2022 hat das Kirchgemeindepapament das Leitbild Immobilien und die zugehörigen Eckwerte beschlossen. Die Kirchenpflege hat im November 2023 die «Strategie Nachhaltigkeit Immobilien» (KP2023-284) sowie als primäres Ziel die Dekarbonisierung bis zum Jahr 2035 beschlossen. Für die Leitung der damit ausgelösten Projekte hat sie eine befristete Fachstelle Nachhaltigkeit Immobilien bis Ende 2025 beschlossen. Die Finanzierung dieser Fachstelle wurde im Rahmen des Projekts Nachhaltigkeit / Grüner Guggel (Laufzeit vom 01.04.2023 bis 31.12.2025) mit Beschluss KP2023-289 als Verpflichtungskredit von maximal CHF 1'000'000 gesprochen. Für die Weiterführung dieser Leistungen beantragt das Ressort Immobilien der Kirchenpflege Antrag und Weisung zur befristeten Verlängerung der Fachstelle Nachhaltigkeit Immobilien.

II. Erwägungen der Kirchenpflege

Die Aufbauarbeit und Durchführung von diversen Projekten muss nach Ansicht der Kirchenpflege spätestens nach drei Jahren dazu führen, dass die Aufgaben der Fachstelle im Rahmen der heute bereits bestehenden Ressourcen durchgeführt werden. Um die Projekte nachhaltig weiterentwickeln zu können, scheint es der Kirchenpflege wichtig, die Stelle um maximal drei Jahre zu verlängern.

III. Beschluss

Die Kirchenpflege,

gestützt auf Art. 26 Ziff. der Kirchgemeindeordnung,

beschliesst:

- I. Der Antrag und Weisung für die Verlängerung der befristeten Fachstelle Nachhaltigkeit Immobilien wird genehmigt und dem Kirchgemeindeparlament unterbreitet.
- II. Nach Ablauf der drei Jahre sind die Aufgaben der Fachstelle ressourcenneutral umzusetzen.
- III. Mitteilung an:
 - Kirchgemeindeparlament, Parlamentsdienste (inkl. Beilage 1 und 2)
 - GS Finanzen, Bereichsleitung
 - GS Immobilien, Bereichsleitung
 - GS Personal, Bereichsleitung
 - GS Fachstelle Nachhaltigkeit
 - Akten Geschäftsstelle

Antrag und Weisung an das Kirchgemeindeparlament

Antrag

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

- I. Für die Weiterführung der befristeten Fachstelle Nachhaltigkeit Immobilien von 2026 – 2028 wird ein Zusatzkredit von 375'000 Franken genehmigt.

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich verfolgt eine ambitionierte Nachhaltigkeitsstrategie im Bereich Immobilien mit dem Ziel, bis 2035 eine vollständige Dekarbonisierung zu erreichen. Grundlage dafür sind das Leitbild Immobilien (2022) und die Strategie Nachhaltigkeit Immobilien (2023). Zur Umsetzung wurden bereits zahlreiche Projekte gestartet, darunter der Ersatz fossiler Heizsysteme, der Ausbau von Photovoltaikanlagen sowie die Einführung eines umfassenden Energie-Monitorings.

Ein zentrales Element ist die Fachstelle Nachhaltigkeit Immobilien, die bisher befristet bis Ende 2025 eingerichtet war und bis Ende 2028 verlängert werden soll. Sie übernimmt die strategische Planung, Projektbegleitung und Koordination aller Nachhaltigkeitsaktivitäten im Immobilienbereich.

Die Fachstelle arbeitet eng mit anderen Initiativen wie dem Umweltprogramm „Grüner Guggel“ und der Biodiversitätsmotion zusammen. Insgesamt ist bis 2035 mit einem Investitionsbedarf von 50–60 Mio. Franken zu rechnen. Die langfristige Sicherung von Fachwissen und Ressourcen ist entscheidend, um die ambitionierten Nachhaltigkeitsziele der Kirchgemeinde erfolgreich umzusetzen.

I. Nachhaltigkeitsplan der Kirchgemeinde Zürich

Die Grundsätze der Bewahrung der Schöpfung und das Thema Nachhaltigkeit haben bei der Kirchgemeinde einen sehr hohen Stellenwert. Die Kirchgemeinde Zürich strebt mit den vielen Massnahmen eine Vorreiterrolle im Bereich der Nachhaltigkeit an. Folgende Zielsetzungen, Beschlüsse und Vorstösse sind Basis für die vielen Aktivitäten im Bereich.

- *Eckwerte Immobilien:* Im Oktober 2022 hat das Kirchgemeindeparlament das Leitbild Immobilien und die zugehörigen Eckwerte beschlossen. Dem Thema Schöpfung und Nachhaltigkeit wird ein eigener Abschnitt gewidmet und in den Eckwerten werden als konkrete Ziele bis 2040 die fossilfreie Energieversorgung und Eckwerte bezüglich Energieverbrauch definiert. Die Kirchenpflege hat im November 2023 die «Strategie Nachhaltigkeit Immobilien» (KP2023-284) sowie als primäres Ziel die Dekarbonisierung bis zum Jahr 2035 beschlossen. Zur Umsetzung dieser Strategie befinden sich konkrete Projekte zur Dekarbonisierung (Ersatz von fossilen Heizanlagen) und zum Ausbau von PV-Anlagen in Umsetzung. Ergänzende Projekte für die Energiemessung und die Energieoptimierung von technischen Anlagen befinden sich in Planung und Vorbereitung. Für die Fortführung der Aktivitäten im Bereich Immobilien ab dem Jahr 2026 sind die nötigen Ressourcen bereitzustellen.

- *Umsetzung Grüner Güggel:* Mit Beschluss vom 05.10.2022 (KP 2022-55) hat die Kirchenpflege die Umsetzung des Grünen Güggels beschlossen. Das Konzept basierend auf dem europäischen Mess- und Validierungssystem (EMAS) ist spezifisch auf Kirchgemeinden ausgerichtet. Nach einem standardisierten Phasenvorgehen wurden Schöpfungsleitlinien verabschiedet und anhand von Begehungen der Liegenschaften sowie in Zusammenarbeit mit den Kirchenkreisen ein Umweltprogramm mit rund zwanzig Punkten definiert. Das Umweltprogramm soll von der Kirchenpflege im Sommer genehmigt werden und per Ende 2025 wird die Zertifizierung erfolgen.
- *Motion Biodiversität:* Die Motion verlangt für die Erhöhung der Biodiversität einen einmaligen Rahmenkredit während den nächsten vier bis acht Jahren. Sie wurde an der Sitzung vom Oktober 2024 vom Kirchgemeindepapament überwiesen (KGP Motion 2024-06). Der Bereich Immobilien hat eine entsprechende Planung und ein Konzept erstellt, für welches dem Papament nun ein Rahmenkredit beantragt wird.

Nachhaltigkeitsplan der Kirchgemeinde

Die Aktivitäten Nachhaltigkeit ausgehend von den Eckwerten Immobilien, dem Grünen Güggel und der Motion Biodiversität weisen je einen unterschiedlichen Fokus auf und werden möglichst unabhängig voneinander, agil geführt. Es bestehen aber Schnittstellen und ein hoher Koordinationsbedarf. Er wird durch den direkten Austausch zwischen der Fachstelle und den Gesamtprojektleitern sichergestellt. Synergien zwischen den Bereichen sollen genutzt und Doppelspurigkeit vermieden werden.

Mit dieser Weisung wird die befristete Fortführung der Fachstelle Nachhaltigkeit Immobilien beantragt, um die Nachhaltigkeitsprojekte im Bereich Immobilien weiterzuführen und das entsprechende Fachwissen zu etablieren.

II. Kompetenzzentrum Nachhaltigkeit Immobilien

Für die Umsetzung der Ziele Nachhaltigkeit gemäss dem Leitbild Immobilien hat die Kirchenpflege im Oktober 2022 eine befristete Fachstelle «Nachhaltigkeit Immobilien» bis Ende 2025 genehmigt (KP 222-53). Um das spezifische Fachwissen zu erhalten und die laufenden Projekte wie PV-Anlagen oder Dekarbonisierung weiterzuführen, soll diese Stelle um drei Jahre verlängert werden. Damit können auch Folgeprojekte wie die adäquate Energiemessung und Steuerung oder die Optimierung des Energieverbrauches bei technischen Anlagen auf den Weg gebracht werden.

Aufgaben der Fachstelle

Die Fachstelle hat sich für die initiale Konzeption und Entwicklung langfristiger Nachhaltigkeitsstrategien sowie für die Bündelung des spezifischen Nachwissens gut etabliert. Sie nimmt heute die folgenden wesentlichen Aufgaben wahr, welche mit diesem Antrag nahtlos weitergeführt werden sollen:

- Entwicklung langfristiger Strategien und Zielsetzungen im Bereich Immobilien und Energie
- Konzeption komplexer Energieprojekte mit Ziel-, Kosten-, Termin- und Qualitätsvorgaben bis zur Krediterteilung (z. B. Dekarbonisierung)
- Fachliche Begleitung von Projekten in der Umsetzungsphase (Koordination, Abstimmung)
- Fortlaufende Klärung mit Fachstellen, Behörden und Förderstellen, Führung von Bewilligungs- und Antragsverfahren
- Gesamtverantwortung in ausgewählten Energieprojekten bis Betrieb (z.B. Messkonzepte)
- Aufbau und Monitoring, Energie (Beschaffung, Bereinigung, Erfassung) und Energieberichterstattung (u. a. mit Tool Ecospeed Business für die Landeskirche)
- Koordination und Information relevanter interner und externer Stellen sowie zielgerichtete interne Kommunikation (z. B. SharePoint, Website) in Abstimmung mit Grünem Güggel.

Koordination mit Massnahmenplan Grüner Güggel

Teil des Konzeptes Grüner Güggel ist die Etablierung des Themas Nachhaltigkeit und die Sensibilisierung auf allen Ebenen der Kirchgemeinde. Die Kirchenkreise sollen bei der Umsetzung des Umweltprogramms und bei der kontinuierlichen Verbesserung (mit Fokus auf betriebliche Themen) unterstützt und begleitet werden. Die Fachstelle Nachhaltigkeit Immobilien unterstützt diese Aktivitäten in den energetischen und bautechnischen Bereichen der Nachhaltigkeit und der dazugehörigen Berichterstattung.

III. Aktuelle und geplante Projekte Nachhaltigkeit Immobilien

Die Fachstelle unterstützt die Geschäftsstelle in fachlichen Bereichen rund um die Themen Energie und Ökologie. Kernaufgabe ist zudem die Konzeption und Begleitung von (Energie-) Projekten. Heute sind die nachfolgenden Projekte in Umsetzung oder geplant.

Projekte Dekarbonisierung:

Gemäss Leitbild Immobilien verpflichtet sich die Kirchgemeinde Zürich ihre Liegenschaften ausschliesslich mit erneuerbarer Wärmeenergie zu versorgen (Beschluss Kirchgemeindepapament vom 26.10.2022). Die Dekarbonisierungsstrategie 2035 sieht den Ersatz aller Öl- und Gasheizungen vor (KP2024-389). Ziel ist die Senkung der Treibhausgasemissionen bis 2035 auf Netto-Null.

Das Projekt sieht den Ersatz von 88 fossilen Heizungen durch Anschluss an Fernwärme oder Umstieg auf Wärmepumpen vor. Ergänzend werden wirksame Dämmmassnahmen an Kellerdecke und Estrichboden/Dach umgesetzt sowie wo nötig Wärmeverteilung, Energiedatenzähler angepasst. Eine zweijährige Erfolgskontrolle garantiert die Funktionsfähigkeit und den effizienten Betrieb. Die Umsetzung erfolgt in mehreren Paketen bis zum Jahr 2035.

Stromerzeugung – Photovoltaikanlagen

Ziel des Projektes ist die Deckung des Eigenstromverbrauchs zu 20% über die eigenen PV-Anlagen bis 2035. In einer Konzeptphase wurden die Potentiale für PV-Anlagen der Kirchgemeinde eruiert und mit Beschluss vom 10.05.2023 (KP2023-180) wurde ein Rahmenkredit für die Ausführung von acht Pilotanlagen freigegeben. Diese konnten in den letzten Monaten den Betrieb aufnehmen bzw. stehen kurz vor der Fertigstellung. Ein Rahmenkredit für die Realisierung von weiteren 17 Anlagen ist zur Beschlussfassung an das Kirchgemeindepapament weitergeleitet (KP2025-630). Bis zum Jahr 2035 werden in weiteren Paketen voraussichtlich 25 Anlagen geplant.

Energiedatenzähler / Monitoring

Für den effizienten Betrieb der technischen Anlagen und für die Erfolgsmessung ist die Datenerhebung zum Energieverbrauch eine zentrale Steuergrössen. Die heutige Qualität der Energiedaten ist noch ungenügend. Auf allen bedeutenden Arealen soll künftig der Wärmeverbrauch pro Gebäude digital gemessen und damit eine Energiebuchhaltung auf Ebene Gebäude oder der wesentlichen Nutzer/Mieter ermöglicht werden. Die Energiebuchhaltung und das Monitoring der Energieziele bis 2035 ist über eines der vorhandenen Datenmanagementtools geplant. Das Projekt befindet sich in der Konzeptphase. Für die systematische Ausrüstung der Anlagen und die Implementierung in ein Datenmanagementtool sind erste Ausführungskredite ab 2027 geplant. Parallel werden die wesentlichen Liegenschaften der Kirchgemeinde mit Messgeräten für Temperatur und Feuchtigkeit ausgestattet.

Energieoptimierung Lüftung

Ein relevanter Teil der in Kirchgemeindehäusern und Kirchen installierten Lüftungsanlagen haben die Lebensdauer von 25 Jahren deutlich überschritten. Ein Ersatz ist dringend notwendig. Moderne Anlagen sind effizienter und senken den Gesamtenergieverbrauch um durchschnittlich rund 13-15%. Eine Bestandsanalyse mit klarer Priorisierung und konkreten Massnahmen (Ersatz, Sanierung oder Stilllegung) ist in Vorbereitung. Im Moment wird vom Ersatz und Sanierung von je etwa 15 bis 20 Anlagen ausgegangen; rund zehn Anlagen sollen stillgelegt werden. Erste Ausführungskredite sind ab 2028 vorgesehen.

Energieoptimierung Warmwasser

Die Warmwasseraufbereitung in den Kirchgemeindehäusern und Kirchen erfolgt je nach Standort dezentral über Boiler (strom- oder gasbetrieben) oder zentral über die Heizung. Durch den Ersatz mittlerer bis grosser Boiler mit modernen Wärmepumpenboilern können die dezentralen Systeme künftig fossilfrei betrieben und der Energieverbrauch einer Liegenschaft um durchschnittlich 5-10% gesenkt werden. Eine Bestandsaufnahme der Anlagen sowie eine priorisierte Umsetzungsstrategie mit definierten Massnahmen (Ersatz, Sanierung oder Stilllegung) ist in Vorbereitung. Im Moment wird vom Ersatz – und teilweise der Stilllegung – von rund 30 grösseren Anlagen und bis zu hundert Einzelboilern ausgegangen. Kleinboiler bis ca. 15 Liter werden im Rahmen des Grünen Güggels behandelt.

IV. Antrag auf Schaffung einer Fachstelle Nachhaltigkeit Immobilien

Der ausgeprägte Fokus auf den Themen Nachhaltigkeit bindet erheblichen Aufwand an finanziellen Mitteln und Ressourcen, die bisher über befristete Kredite durch die Kirchenpflege freigegeben wurden. Eine Weiterführung mit befristeter Besetzung ist für den Erhalt und die Konstanz bezüglich Fachwissens von zentraler Bedeutung. Das Ressort Immobilien beantragt deshalb einen Zusatzkredit für die befristete Weiterführung der Fachstelle Nachhaltigkeit Immobilien mit folgenden Aufgaben und voraussichtlichen Pensen.

- Begleitung Projekt Dekarbonisierung (u.a. laufende Abstimmung Behörden und Subventionen) 40 – 60 Prozent
- Energiedatenzähler und Monitoring 15 – 25 Prozent
- PV-Anlagen 5 – 10%
- Optimierung Lüftungs- und Warmwasseranlagen ca. 10 Prozent

Je nach Priorisierung und Zeitplanung einzelner Projekte können die Pensen für die einzelnen Aufgaben variieren.

Rechtliches

Gemäss §109 Abs. 2 des Gemeindegesetzes richtet sich die Zuständigkeit für den Zusatzkredit nach der Höhe des Gesamtbetrags, sofern der Gesamtbetrag von Verpflichtungskredit und Zusatzkredit die Zuständigkeit jenes Organs, das den Verpflichtungskredit beschloss, überschreitet.

Fakultatives Referendum

Beschlüsse über neue, einmalige Ausgaben oder entsprechende Einnahmenausfälle und über Zusatzkredite, die den Betrag von Fr. 5 Mio. nicht übersteigen, sind von der Urnenabstimmung ausgeschlossen.

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs:

Michela Bässler Kirchgemeindeschreiberin
Versand: Zürich, 16.07.2025