

**P r o t o k o l l**

**der Kirchgemeindeversammlung vom 10. Dezember 2012**

im Pfarreizentrum St. Agatha, 8953 Dietikon

---

**Beginn:** 19.30 Uhr

**Traktanden:**

1. Kreditantrag für die Sanierung der Liegenschaft Poststrasse 34 über CHF 145'000
2. Antrag zur Bildung von Erneuerungsfonds für Liegenschaften im Finanzvermögen
3. Voranschlag 2013 und Festsetzung des Steuerfusses  
Antrag der Kirchenpflege: 13 % (wie bisher)
4. Abnahme der Bauabrechnung von vier Dachwohnungen Schützenstrasse 2-8 über CHF 285'753.20 (bewilligter Rahmenkredit CHF 346'000)
5. Beantwortung von Anfragen gemäss Art. 51 des Gemeindegesetzes

**Karl Geiger**, Präsident der Kirchenpflege darf 50 Stimmberechtigte zur ordentlichen Kirchgemeindeversammlung begrüssen und dankt für das Interesse an der heutigen Versammlung. Speziell begrüsst er die neuen Mitarbeitenden Jochen Lang, Pastoralassistent, Modesta Schwarz, kaufm. Mitarbeiterin Sekretariat und Annarita Müller, Pfarreisekretärin sowie unseren Bauberater Arthur Müller, Architekt HTL.

Zur Kirchgemeindeversammlung wurde ordnungsgemäss durch amtliche Veröffentlichungen im Limmattaler Tagblatt und im Forum eingeladen. Unterlagen wurden zusätzlich an interessierte Personen per Post zugestellt und lagen während 2 Wochen zur Einsichtnahme im Sekretariat auf. Somit ist die heutige Versammlung beschlussfähig.

Stimmberechtigt sind die Mitglieder der kath. Kirchgemeinde Dietikon, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und im Besitze des Schweizer Bürgerrechtes oder der Niederlassungs- und Aufenthaltsbewilligung sind.

Als Stimmzähler werden die Herren Pius Meier und Gabriele Olivieri einstimmig gewählt.

**1. Kreditantrag für die Sanierung der Liegenschaft Poststrasse 34 über CHF 145'000**

Mit dem kurzfristigen Wohnungswechsel des Missionars der italienischen Seelsorge MCLI zu Beginn des Jahres 2012 wurde das Haus an der Poststrasse 34 in Dietikon frei. Diese Liegenschaft wird für kirchliche Bedürfnisse nicht mehr benötigt. Sie wird deshalb vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen übertragen. Umfassende Abklärungen haben ergeben, dass eine Vermietung der Liegenschaft wirtschaftlich die sinnvollste Lösung ist. Junge Familien und der Kinderkrippenverein Dietikon waren auf der Suche nach einem geeigneten Gebäude für einen Kinderhort. Die zentrale Lage mit dem grossen Garten ist für diesen Zweck ideal, da das Zentralschulhaus aber auch das Schulhaus Wolfsmatt gut erreichbar sind.

Die nötigsten Renovationsarbeiten mussten rasch ausgeführt werden, um die Vermietung an den Kinderkrippenverein Dietikon wunschgemäss ab August zum Beginn des Schuljahres zu ermöglichen. Die Kirchenpflege hat am 31. Mai 2012 einen Kredit von CHF 54'000 für die Renovation der Liegenschaft Poststrasse 34 beschlossen. Die Kosten konnten zu diesem Zeitpunkt nur grob geschätzt werden.

Die Umnutzung des Hauses Poststrasse 34 war bewilligungspflichtig. Als Auflage der Behörde mussten diverse Türen durch feuerfeste Brandschutztüren ersetzt werden. Im Übrigen wurden vor allem die Bodenbeläge ersetzt und die meisten Räume frisch gestrichen. Die Holztreppe wurde abgeschliffen. Aus energietechnischen Gründen wurde das offene Dach von innen isoliert und eine Decke eingezogen.

Das Haus konnte am 6. August dem Kinderkrippenverein übergeben werden. Der genehmigte Kredit wurde mit rund CHF 4'000 überschritten, weil nachträglich im Dachgeschoss Geruchsmissionen auftraten. Unter dem Laminat fand man einen alten Teppichboden. Der Boden wurde ersetzt und neu verlegt, die Wände wurden abgelautet und neu gestrichen. Die Probleme konnten damit behoben werden.

#### Untergeschoss

Noch nicht saniert wurde der 30 m<sup>2</sup> grosse Raum im Untergeschoss. Dort wurde Feuchtigkeit festgestellt. Das Untergeschoss ist nicht isoliert und die Kälte im Winter zieht durch das ganze Haus. Die Zustandsanalyse des Hauses hat ergeben, dass der Gasverbrauch rund dreimal höher ist, als er bei einem Haus dieser Grösse sein könnte.

Aus energietechnischen Gründen muss das Untergeschoss gegen Feuchtigkeit und Kälte isoliert werden. Zusammen mit der vorgenommenen Wärmeisolation im Dachgeschoss können wir den Gasverbrauch der Heizung wesentlich reduzieren.

Die Untersuchungen haben sodann ergeben, dass die Rohre der Dachwasserleitungen im Erdboden teilweise beschädigt sind. Diese Reparaturen werden sofort zu Lasten des ordentlichen Liegenschaftsunterhaltes ausgeführt. Wir gehen davon aus, dass damit ein Teil der Feuchtigkeitsprobleme im Untergeschoss behoben werden können.

Eine nachhaltige Sanierung des Untergeschosses kann nach Meinung des Beraters (dipl. Architekt) nur mit folgenden Massnahmen erreicht werden:

- Boden gegen aufsteigende Feuchtigkeit isolieren
- Wände mit Injektionen gegen aufsteigende Feuchtigkeit abdichten.
- Wände, Decken und Böden mit einer Wärmeisolation versehen
- Elektroinstallationen an Vorschriften anpassen
- Neue Isolier-Fenster, Türen nach den Vorschriften der Feuerpolizei ersetzen

#### Kostenschätzung (teilweise mit Offerten unterlegt):

Abgerechnete Kosten (Kredit Kirchenpflege CHF 54'000)	58'000
Innensanierung Untergeschoss	70'700
Elektroinstallationen	6'200
Honorare für Bauplanung und Bauleitung	10'200
<b>Total Sanierungskosten inkl. MwSt</b>	<b>145'000</b>

Die in Kompetenz der Kirchenpflege bewilligten Kosten von CHF 58'000 werden der Jahresrechnung 2012 belastet.

Diese Sanierungsmassnahmen sind nachhaltig und aus Sicht des Energieverbrauchs sinnvoll. Sie dienen auch der Substanzerhaltung des Gebäudes. Mit einem Mietertrag von CHF 36'000 pro Jahr werden nebst dem Gebäude auch die vorgesehenen Investitionen verzinst. Der grosse Kellerraum kann nach der Sanierung als Spielzimmer genutzt werden. Die entsprechende Umnutzungsbewilligung haben wir – mit Auflagen – von der Stadt Dietikon erhalten.




**Arthur Müller**, Bauberater der kath. Kirchgemeinde erläutert die geplanten Renovationsarbeiten im Keller.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag für einen Nachtragskredit geprüft und beantragt der Kirchgemeindeversammlung den Nachtragskredit sowie die Aufnahme in die Investitionsrechnung 2013 zu genehmigen.

#### **Antrag der Kirchenpflege**

Der Kirchgemeindeversammlung wird beantragt:

1. Der Kirchgemeindeversammlung wird für die Renovation und Sanierung der Poststrasse 34 ein Nachtragskredit von gesamthaft CHF 145'000 beantragt.
2. CHF 87'000 wird in die Investitionsrechnung 2013 aufgenommen.
3. Die Liegenschaft wird vom Verwaltungsvermögen auf das Finanzvermögen übertragen.

ol.   

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

## 2. Antrag zur Bildung von Erneuerungsfonds für Liegenschaften im Finanzvermögen Erwägungen

Man unterscheidet im öffentlichen Rechnungswesen zwischen Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen. Zum Verwaltungsvermögen einer Kirchgemeinde gehören alle Liegenschaften, welche sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt, insbesondere Kirchen, Pfarrhäuser und Kirchgemeindehäuser. Daneben besitzt die römisch-katholische Kirchgemeinde Dietikon auch Liegenschaften, welche keiner kirchlichen Funktion dienen und die veräussert werden könnten, ohne dass die Kirchgemeinde in ihrer Aufgabenerfüllung eingeschränkt würde. Sie gehören zum Finanzvermögen, weil für die Kirchgemeinde in erster Linie ihr finanzieller Wert von Bedeutung ist.

Es sind dies:

- die Liegenschaft Bären
- die Unterniveaugarage beim Bären (1/2 Anteil)
- die Mehrfamilienhäuser Schützenstrasse 2 - 8
- das Land Breiti Süd
- die Liegenschaft Poststrasse 34 (EFH)

Die Grundstücke und die darauf befindlichen Häuser wurden mit allgemeinen Mitteln der Kirchgemeinde erworben beziehungsweise überbaut. Der Ertrag der Liegenschaften wird als Einnahmen den allgemeinen Mitteln der Kirchgemeinde zugeschlagen. Notwendige Erneuerungen und Erweiterungen werden wiederum aus den allgemeinen Mitteln der Kirchgemeinde finanziert.

Diese Art der Finanzierung, die im öffentlichen Rechnungswesen üblich ist, vermag nicht zu befriedigen. Sie vermischt Aufgaben und Mittel des Kerngeschäfts der Kirchgemeinde mit Nebengeschäften, erschwert eine klare finanzielle Abgrenzung und eine korrekte Kalkulation der Mietzinse. Diese sollen nämlich nicht nur die Verzinsung des investierten Kapitals, die Abschreibungen und die laufenden Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten, sondern auch den zukünftigen Erneuerungsbedarf decken. Ein solcher staut sich über die Jahre auf und belastet in der Regel in einem einzigen Jahr die Rechnung der Kirchgemeinde ausserordentlich stark.

Um solche betriebsfremde Schwankungen auszugleichen, sollen deshalb für alle Liegenschaften des Finanzvermögens Erneuerungsfonds gebildet werden. Die Fonds werden jedes Jahr durch einen Teil der Mieterträge der betreffenden Liegenschaft geüfnet und zur Finanzierung von grösseren Erneuerungsarbeiten im Sinne von Substanzerhalt verwendet. Für wertvermehrende Investitionen soll der Erneuerungsfonds nicht verwendet werden; diese werden aktiviert und erlauben Mietzinserhöhungen. Voraussetzung für eine Fondseinlage ist, dass der Mietertrag der betreffenden Liegenschaft nach Abzug der Kapitalverzinsung, der Abschreibungen, der Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten einen Nettoertrag aufweist und sie soll 1 % des Gebäudeversicherungswertes pro Jahr nicht übersteigen. Insgesamt soll der Erneuerungsfonds maximal 15 % des Gebäudeversicherungswertes betragen.

Erneuerungsfonds der beschriebenen Art gelten als Vorfinanzierung von Investitionen im Sinne von § 127 Abs. 1 Ziff. 2 Gemeindegesetz. Sie sind zulässig, wenn ein Grundsatzbeschluss oder ein Projektierungskredit der Kirchgemeindeversammlung vorliegt. Die Jahrestanchen sind wie Ausgaben in die Voranschläge aufzunehmen und gelten als mit der Abnahme der Jahresrechnungen als genehmigt.

Fondseinlagen nach gegenwärtigen Verhältnissen: (Basis: Zahlen 2011)

Liegenschaft	GVZ-Wert	Nettoertrag	Fondseinlage	Fondsmaximum
Bären	4'374'000	20'363	20'363	656'000
Garage Bären (Anteil)	658'300	8'955	6'583	54'000
Schützenstrasse	7'632'000	203'387	76'320	1'145'000
Poststrasse	542'000	6'000 <sup>1)</sup>	5'420	81'000
<b>Total</b>			<b>108'686</b>	

ol. llh A 7

Für die Liegenschaften Bären, Garage Bären und Schützenstrasse sind die Fondseinlagen im Voranschlag 2012 CHF 118'100 bereits vorgesehen. Für das Land Breiti Süd ist die Bildung eines Erneuerungsfonds erst nach seiner Überbauung möglich. <sup>1)</sup> Schätzung

**German Mittaz** begrüsst die Schaffung von Erneuerungsfonds, kann aber das Fondsmaximum bei den Garagen Bären nicht nachvollziehen. (Anmerkung: das Fondsmaximum beträgt korrekt CHF 98'700 und nicht CHF 54'000). Die Erträge der einzelnen Liegenschaften sind im Budget nicht mehr ersichtlich und sollten in einem Beiblatt jeweils aufgeführt werden.

**Karl Geiger** erläutert, dass er im Moment das Total vom Fondsmaximum bei der Garage Bären nicht erklären kann. Eine detaillierte Liegenschaftsrechnung wird in Zukunft bei der Aktenaufgabe aufliegen.

### **Antrag der Kirchenpflege**

Der Kirchgemeindeversammlung wird beantragt:

Für die Liegenschaften Bären, Garage Bären (1/2 Anteil), Schützenstrasse und Poststrasse werden Erneuerungsfonds nach Massgabe folgender Bestimmungen gebildet:

1. Der Höchstbetrag der Fonds beträgt 15 % des Gebäudeversicherungswertes.
2. Die jährlichen Fondseinlagen betragen höchstens 1 % des Gebäudeversicherungswertes und dürfen den Nettoertrag (Mietertrag abzüglich Kapitalverzinsung, Abschreibungen, Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungsaufwand) nicht übersteigen.
3. Die Fondseinlagen werden in die Voranschläge aufgenommen und im Rahmen der Jahresrechnungen von der Kirchgemeindeversammlung genehmigt.
4. Fondsentnahmen dürfen nur zur Finanzierung von grösseren, von der Kirchgemeindeversammlung zu beschliessenden Erneuerungsausgaben, welche der Substanzerhaltung dienen, vorgenommen werden. Sie sind in die Anträge von entsprechenden Baukrediten an die Kirchgemeindeversammlung aufzunehmen und werden im Rahmen der Bauabrechnungen von der Kirchgemeindeversammlung genehmigt.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag zur Bildung von Erneuerungsfonds geprüft und beantragt der Kirchgemeindeversammlung die Bildung von Erneuerungsfonds zu genehmigen.

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

### **3. Voranschlag 2013 und Festsetzung des Steuerfusses Antrag der Kirchenpflege: 13 % (wie bisher)**

**Karl Geiger** erläutert einleitend zur Kenntnisnahme die Finanzplanung 2012 bis 2016.

#### **Finanzpolitische Zielsetzungen:**

- Erschliessung der nicht genutzten Einnahmequellen aus Grundstücken und Liegenschaften mit Investitionen
- Rückzahlung von Fremdkapital (Bankschulden)
- Aufbau von Rückstellungen für den Werterhalt der Liegenschaften im Finanzvermögen (Erneuerungsfonds)
- Nettoinvestitionen (ohne Finanzvermögen) sollen über eine Planungsperiode von 5-7 Jahren aus den Bruttoüberschüssen finanziert werden.
- Eigenkapital soll eine Jahresausgabe –ohne interne Verrechnungen – nicht übersteigen. (Aktuell 84 % erreicht)
- Reduktion des Steuerfusses

#### **Erkenntnisse aus der Finanzplanung:**

(Angaben betreffen die Planungsperiode 2012-2016)

- Die Investitionen Breiti Süd und Schützenstrasse sind finanziell tragbar.
- Rückzahlung von Fremdkapital CHF 800'000
- Aufnahme von Fremdkapital für Investitionen CHF 9'150'000

oe llh A Q



- Die Erneuerungsfonds für den Werterhalt der Liegenschaften im Finanzvermögen beträgt am Ende der Planungsperiode CHF 554'000
- Das Eigenkapital nimmt geringfügig um rd. CHF 20'000 auf CHF 4.4 Mio. zu.
- Steuerfuss ab 2016 um 1 % auf 12 % reduziert, sofern die Annahmen eintreffen und die geplanten Investitionen getätigt werden können.

#### **Was haben wir berücksichtigt:**

Wir haben das Wirtschaftswachstum und damit die Entwicklung der Steuereinnahmen etwas zurückgenommen.

Wir rechnen mit einer leichten Teuerung von -0.3 aktuell bis 1.5 % im Jahr 2016. Den Zinssatz für die interne Verzinsung haben wir von 3 % auf 2 % reduziert.

Bei den langfristigen Schulden rechnen wir mit einer leichten Zinserhöhung von aktuell 1.5 % auf 2 %. Eine Erhöhung der Zinsen auf dem Markt wirkt sich mit einer Verzögerung aus, da wir unsere Kredite teilweise langfristig zu tiefen Zinsen fest abgeschlossen haben.

Das Projekt Breiti-Süd wird realisiert. Bezug ab 2015. Erträge zu 100 % im Jahr 2016 wirksam.

Wegfall der finanziellen Leistungen an die MCLI.

#### **Was haben wir nicht berücksichtigt:**

Eine Annahme der Initiative gegen Kirchensteuern juristischer Personen.

Ein Verlust der Wertschöpfung aus dem Land Breiti-Süd bei negativem Vorentscheid.

#### **Beurteilung der Finanziellen Entwicklung**

Die Finanzplanung weist nach, dass wir in der Lage sind, die hohen Investitionen im Finanzvermögen zu bewältigen und zu finanzieren. Ebenso wird es möglich, die dringend notwendige Vorfinanzierung für die latenten Sanierungslasten bereitzustellen und damit ein grösseres Risiko abzufedern. Es gelingt auch die Schulden abzubauen. Die Erschliessung zusätzlicher Einnahmen aus den Investitionen lässt die Erhöhung der finanziellen Unabhängigkeit ab dem Jahr 2016 erkennen, die es ermöglichen wird, die Steuern moderat zu senken.

Die finanzpolitischen Ziele können gemäss der vorliegenden Finanzplanung in den nächsten fünf Jahren mit Ausnahme des Ziels über die Höhe des Eigenkapitals erreicht werden.

**Regula Bizzozero** weist darauf hin, dass ab 2013 die MCLI Amt Limmattal von der katholischen Kirche im Kanton Zürich übernommen wird. Somit fallen bei uns weder Personalkosten noch Sachaufwand an. Bei der Diakonie wird eine zusätzliche Stelle für die Jugendarbeit geschaffen. Der budgetierte Steuerertrag fällt tiefer aus, infolge Ausgleichs der kalten Progression und der wirtschaftlichen Entwicklung. Der Voranschlag 2013 weist einen Aufwandsüberschuss von Fr. 17'650 aus bei einem Aufwand von Fr. 4'972'660 und einem Ertrag von Fr. 4'955'010.

**Jürg Looser** erläutert den Voranschlag 2013 und beantwortet detailliert die gestellten Fragen.

**Alfons Florian**, Präsident der RPK empfiehlt im Namen der RPK der Kirchgemeindeversammlung dem Voranschlag 2013 zuzustimmen und den Steuerfuss bei 13 % zu belassen.

Dem Voranschlag inkl. 13 % Steuerfuss wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

#### **5. Beantwortung von Anfragen gemäss Art. 51 des Gemeindegesetzes**

Es wurden keine Anfragen eingereicht.

Um 20.45 Uhr kann der Präsident die ordentliche Kirchgemeindeversammlung mit dem besten Dank an die Anwesenden schliessen. Es folgen zwei Kurzreferate von Jochen Lang, Pastoralassistent und Judith Hüppi, Sozialarbeiterin sowie Mitteilungen von Karl Geiger aus der Kirchenpflege.

oe. M. A. Q.

**Jochen Lang**, stammt aus Deutschland und ist im Seelsorgeraum Dietikon-Schlieren vorwiegend in der Jugendarbeit tätig.

**Judith Hüppi** arbeitet im Seelsorgeraum Dietikon-Schlieren. Zwei Tage ist sie in Schlieren und zwei Tage in Dietikon tätig. Sie unterstützt hilfsbedürftige Personen mit Rat und Tat.

### Mitteilungen aus der Kirchenpflege

- Die **MCLI** wird per 1. Januar 2013 vom Synodalrat (röm. kath. Körperschaft des Kantons Zürich) übernommen und finanziert. Unsere Mitarbeitenden werden von der kant. Kirche übernommen. In Zukunft kann die Kirchgemeinde Dietikon keine Auszahlungen an die MCLI leisten, die notwendigen Gelder müssen direkt beim Kanton beantragt werden. Die Zusammenarbeit zwischen der italienisch sprechenden Gemeinde soll in Zukunft weiter vertieft werden, sei es mit gemeinsamen Anlässen oder Gottesdiensten. Unsere Räumlichkeiten stehen weiterhin den kirchlichen Vereinen gratis zur Verfügung. Durch die Kantonalisierung ist nun auch der MCLI – wie alle übrigen Mitglieder der fremdsprachigen Seelsorge im Kanton gleichgestellt. Don Marek wird unterstützt von Don Paolo, welcher in Affoltern wohnhaft ist.
- Das **Projekt Breiti Süd** ist derzeit sistiert. Auf dem Grundstück lastet ein uns bekannter öffentlich rechtlicher Revers. Wir haben den Stadtrat um einen baurechtlichen Vorentscheid gebeten. Das Grundstück wurde seit der Einführung des neuen Rechnungsmodells stets als Bauland aufgeführt und entsprechend bewertet. Das Land ist heute mit CHF 1,7 Mio. in unseren Büchern. Sollten wir die geplante Überbauung nicht realisieren können, müssten zu Lasten des vorhandenen Eigenkapitals entsprechende Abschreibungen vorgenommen werden.
- Die **geplante Limmattalbahn** verunmöglicht eine vernünftige Zufahrt zu unseren Liegenschaften Kirche, Pfarrhaus, Pfarreizentrum, Restaurant Bären und Unterniveaugarage. Durch das höhere Verkehrsaufkommen von zwei Bahnen wird der Kirchplatz durchtrennt und Anlässe in diesem Bereich schier verunmöglicht. Die geplante Haltestelle neben der Bremgarten-Dietikon Bahn ist zu eng und die Sicherheit der Personen kann nicht mehr gewährleistet werden. Unsere vorgebrachten Bedenken bei den Verantwortlichen der Limmattalbahn führten leider zu keinem Umdenken. Mit dem Stadtpräsidenten und dem Stadtplaner haben wir unsere Vorstellungen der Linienführung diskutiert und wünschen, dass der Stadtrat in seiner Vernehmlassung unsere Forderungen unterstützt und aufnimmt. Ideal ist eine direkte Verbindung der Zürcher- mit der Badenerstrasse mit einer Haltestelle in der Nähe des Zentrums. Damit könnten unsere Probleme gelöst werden. Die Kirchenpflege wird sich auch weiterhin gegen die geplante Linienführung einsetzen und fordert gleichzeitig die Politikerinnen und Politiker in Dietikon auf, die geplante Haltestelle kritisch zu hinterfragen.

Die anschliessenden Wortmeldungen zeigen deutlich, dass auch die Versammlungsteilnehmenden kein Verständnis für die geplante Linienführung resp. Haltestelle haben und unterstützen einstimmig die Kirchenpflege in ihren Bemühungen um eine alternative Linienführung der Limmattalbahn.

Um 21.45 Uhr kann der Präsident auch den zweiten Teil der Kirchgemeindeversammlung mit dem besten Dank an die Anwesenden schliessen.

./.

02.  

Dietikon, 14. Dezember 2012

Der Präsident:

Der Schreiber:



Karl Geiger



Jürg Looser

Die Stimmzähler:



Pius Meier



Gabriele Olivieri