

Einladung zur Kirchgemeindeversammlung

Montag, 10. Juni 2024, 19.30 Uhr
im Pfarreizentrum St. Agatha in Dietikon

Traktanden:

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2023 der Kirchgemeinde
2. Antrag für einen Projektierungskredit von CHF 954'534 für die Sanierung der Wohnliegenschaft Schützenstrasse 2 bis 8 in Dietikon
3. Beantwortung von Anfragen gem. Artikel 23, Anhang Reglement der röm.-kath. Körperschaft des Kantons Zürich

Nach Abschluss der Kirchgemeindeversammlung folgen Informationen der Kirchenpflege und aus der Synode. Anschliessend sind alle Teilnehmenden zu einem Apéro eingeladen.

Die Einladung zur Versammlung erfolgte im offiziellen Publikationsorgan der Kirchgemeinde, in der Limmattaler Zeitung, am Mittwoch, 8. Mai 2024. Ebenfalls findet die Publikation über das Forum und die Homepage statt.

Stimm- und wahlberechtigt sind alle Mitglieder der Katholischen Kirchgemeinde Dietikon, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und im Besitz des Schweizer Bürgerrechts oder einer Niederlassungs- oder Aufenthaltsbewilligung sind. Folglich besitzen auch Mitglieder der Kirchgemeinde mit ausländischer Staatsangehörigkeit, welche über eine Bewilligung B, C oder Ci verfügen, das aktive und passive Wahlrecht. Vom Stimm- und Wahlrecht ausgeschlossen sind Personen, die unter einer umfassenden Beistandschaft gemäss Art. 398 ZGB stehen.

Die Akten liegen **ab Montag, 27. Mai 2024 bis Montag, 10. Juni 2024, 17.00 Uhr** während der Bürostunden im Sekretariat der Kath. Kirchgemeinde Dietikon, Bahnhofplatz 3, zur Einsicht auf oder können auf der Website www.kath-dietikon.ch heruntergeladen werden.

Die Kirchenpflege freut sich auf Ihre Teilnahme!

Inhaltsverzeichnis

Kirchgemeindeversammlung, Montag, 10. Juni 2024

Inhaltsangabe	Seite
Traktandum 1 <ul style="list-style-type: none">▪ Genehmigung der Jahresrechnung 2023 der katholischen Kirchgemeinde Dietikon	3 – 12
Traktandum 2 <ul style="list-style-type: none">▪ Antrag für einen Projektierungskredit von CHF 954'534 für die Sanierung der Wohnliegenschaft Schützenstrasse 2 – 8 in Dietikon	12 – 17
Traktandum 3 <ul style="list-style-type: none">▪ Es liegen keine Anfragen vor	–
Anhang <ul style="list-style-type: none">▪ Rechnungsset vollständig	

1. Antrag auf Genehmigung der Jahresrechnung 2023 der Kirchengemeinde

Rechtliches (Kirchgemeindereglement § 22)

Der Kirchgemeindeversammlung stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:
c. Abnahme der Jahresrechnung und der Bauabrechnungen aus Spezialbeschlüssen.

Die Kirchenpflege beantragt der Kirchgemeindeversammlung zu beschliessen:

Die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2023 der Kirchengemeinde Dietikon werden genehmigt.

Das Wichtigste in Kürze

Die Jahresrechnung 2023 der Katholischen Kirchengemeinde Dietikon schliesst bei einem Gesamtaufwand von CHF 4'569'400.41 und einem Gesamtertrag von 6'200'887.57 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 1'631'487.16 ab. Der Ertragsüberschuss wird dem zweckfreien Eigenkapital gutgeschrieben, der Bilanzüberschuss erhöht sich auf CHF 4'023'113.22. An Fiskalerträgen (Steuern) wurden CHF 1'530'961.97 mehr eingenommen. Die höheren Steuereinnahmen resultieren aus Mehreinnahmen von juristischen Personen aus mehreren Steuerperioden. Der Personalaufwand lag um CHF 38'782.33 unter Budget (zurückzuführen auf weniger Lektionen und damit tiefere Pensen) und CHF 7'930.87 über Vorjahr.

Der Sach- und Betriebsaufwand wurde um CHF 72'808.79 unterschritten. Budgetunterschreitungen fanden vor allem im Unterhalt Gebäude für Reparaturen und Wartungen statt. Die Abschreibungen (des Verwaltungsvermögens) sind um CHF 4'428 höher als budgetiert, zurückzuführen auf die überplanmässig getätigten Investitionen. Die Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen weichen um CHF 423'574.40 ab. Die mögliche Einlage in den Liegenschaftsfonds in Höhe von CHF 555'000 wurde vollständig ausgeschöpft. Der Finanzaufwand lag CHF 89'900.27 unter Budget. Es fielen geringere Ausgaben für die Liegenschaften in der Schützenstrasse und Poststrasse an.

Katholische Kirchengemeinde Dietikon

Im Finanzertrag wurden CHF 345'090.84 mehr erzielt als budgetiert, wovon auf die Neubewertung des Finanzvermögens CHF 328'230 zurückzuführen sind. Während die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um CHF 200'000 reduziert wurden, gingen die langfristigen Finanzverbindlichkeiten um CHF 600'000 zurück. Die Gesamtschulden reduzierten sich um CHF 800'000.

Die Investitionen in das Verwaltungsvermögen beliefen sich auf CHF 511'083.62. Investiert wurde in die Erschliessung mit Fernwärme (CHF 171'904.30), Erneuerung der Haustechnik im PZ Agatha (CHF 131'027.80), Erneuerung des

Bodenbelags im Grossen Saal des PZ Agatha (CHF 71'148.46), Lüftungserneuerung in St. Josef (CHF 121'952.26) sowie die Fenstersanierung der Kirche St. Agatha (CHF 15'050.80). Während die Fenstersanierung aus dem Legat abgedeckt wurde, steuerte die Stadt Dietikon zur Haustechnik und den Fernwärmeanchluss CHF 86'641.95 bei.

Die Abschreibungen (des Verwaltungsvermögens) sind um CHF 4'428 höher als budgetiert, zurückzuführen auf die überplanmässig getätigten Investitionen.

Horst Höscheler, Vorstand Finanzen

Bericht der finanztechnischen Prüfstelle zur Jahresrechnung 2023

Nach Beurteilung der finanztechnischen Prüfstelle baumgartner & wüst entspricht die Jahresrechnung für das am 31.12.2023 abgeschlossene Rechnungsjahr den für die Organisation geltenden Vorschriften. Sie empfiehlt, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Die Kirchenpflege beantragt der Kirchgemeindeversammlung zu beschliessen:

Die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2023 der Katholischen Kirchengemeinde Dietikon werden genehmigt.

Antrag und Erklärung der Rechnungsprüfungskommission

1. Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Kirchgemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2023 der Katholischen Kirchengemeinde Dietikon entsprechend dem Antrag der Kirchenpflege zu genehmigen.

2. Erklärung

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die Jahresrechnung 2023 der Katholischen Kirchengemeinde Dietikon finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Beanstandungen Anlass.

Rechnungsprüfungskommission der Katholischen Kirchengemeinde Dietikon

Der Präsident Die Aktuarin

Pius Meier Sandra Pfyl

Erfolgsrechnung

Gestuftes Erfolgsausweis		Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
30	Personalaufwand	2'156'917.67	2'195'700.00	2'148'986.80
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	940'591.21	1'013'400.00	896'364.96
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	73'628.00	69'200.00	54'018.00
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	557'474.40	133'900.00	285'636.90
36	Transferaufwand	599'382.65	538'500.00	523'054.05
37	Durchlaufende Beiträge	4'327'993.93	3'950'700.00	3'908'060.71
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	4'800'961.97	3'270'000.00	3'120'279.56
40	Fiskalertrag	99'036.01	59'900.00	83'460.30
41	Regalien und Konzessionen	11'477.35	15'000.00	16'171.60
42	Entgelte	59'714.65	46'500.00	94'541.65
43	Übrige Erträge	4'971'189.98	3'391'400.00	3'314'453.11
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	643'196.05	-559'300.00	-593'607.60
46	Transferertrag	118'999.73	202'900.00	107'046.88
47	Durchlaufende Beiträge	1'107'290.84	762'200.00	767'964.03
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	988'291.11	559'300.00	660'917.15
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	1'631'487.16	0.00	67'309.55
34	Finanzaufwand			
44	Finanzertrag			
	Ergebnis aus Finanzierung			
	Operatives Ergebnis		0.00	67'309.55
38	Ausserordentlicher Aufwand			
48	Ausserordentlicher Ertrag			
	Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	1'631'487.16	0.00	67'309.55
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	122'406.75	97'700.00	72'698.50
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	122'406.75	97'700.00	72'698.50
	Total Aufwand	4'569'400.41	4'251'300.00	4'087'806.09
	Total Ertrag	6'200'887.57	4'251'300.00	4'155'115.64

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
50	Sachanlagen	511'083.62	340'000.00	518'630.54
51	Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
54	Darlehen	0.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	0.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben		511'083.62	340'000.00	518'630.54
60	Übertragung von Sachanlagen ins Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen ins Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	101'692.75	38'000.00	235'710.70
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen ins Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen		101'692.75	38'000.00	235'710.70
Investitionen Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		511'083.62	340'000.00	518'630.54
Total Investitionseinnahmen		101'692.75	38'000.00	235'710.70
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		-409'390.87	-302'000.00	-282'919.84
		Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)		

Bilanz

	1.1.2023	31.12.2023
Aktiven		
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	839'710.88	1'229'264.79
101 Forderungen	912'858.34	1'239'976.00
102 Kurzfristige Finanzanlagen		
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	25'880.45	26'776.45
106 Vorräte und angefangene Arbeiten		
Umlaufvermögen	1'778'449.67	2'496'017.24
107 Langfristige Finanzanlagen	24'603.45	18'503.45
108 Sach- und immaterielle Anlagen FV	10'915'520.00	11'243'750.00
Anlagevermögen Finanzvermögen*	10'940'123.45	11'262'253.45
Total Finanzvermögen	12'718'573.12	13'758'270.69
140 Sachanlagen VW	789'154.63	1'124'917.50
142 Immaterielle Anlagen		
144 Darlehen		
145 Beteiligungen, Grundkapitalien		
146 Investitionsbeiträge		
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	789'154.63	1'124'917.50
Total Verwaltungsvermögen	789'154.63	1'124'917.50
Total Aktiven	13'507'727.75	14'883'188.19
* Total Anlagevermögen	11'729'278.08	12'387'170.95

Bilanz

	1.1.2023	31.12.2023
Passiven		
200 Laufende Verbindlichkeiten	920'545.49	928'652.47
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2'550'000.00	2'350'000.00
204 Passive Rechnungsabgrenzungen	18'765.60	17'435.75
205 Kurzfristige Rückstellungen	54'552.00	60'801.90
Kurzfristiges Fremdkapital	3'543'863.09	3'356'890.12
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5'450'000.00	4'850'000.00
208 Langfristige Rückstellungen		
209 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	177'438.60	152'684.85
Langfristiges Fremdkapital	5'627'438.60	5'002'684.85
Total Fremdkapital	9'171'301.69	8'359'574.97
290 Spezialfinanzierungen im Eigenkapital		
291 Fonds im Eigenkapital	1'944'800.00	2'500'500.00
293 Vorfinanzierungen		
Zweckgebundenes Eigenkapital	1'944'800.00	2'500'500.00
296 Marktreserve auf Finanzinstrumenten		
299 Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	2'391'626.06	4'023'113.22
Zweckfreies Eigenkapital	2'391'626.06	4'023'113.22
Total Eigenkapital	4'336'426.06	6'523'613.22
Total Passiven	13'507'727.75	14'883'188.19

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

3500 Verwaltung		Rechnung 2023	Budget 2023	Differenz	Begründung
Konto	Text				
3010.01	Löhne Verwaltung, Pfarrsekretariat	247'556.95	230'200.00	17'356.95	Personeller Wechsel mit Anpassung Pensum Kirchengemeindeschreiber (von 90% auf 100%)
3130.00	Dienstleistungen Dritter	24'222.37	47'000.00	-22'777.63	Geringerer Aufwand DLZ KG und Fachgutachten/Experten (8'000)
3612.11	Entschädigung für Steuerbezug jur. Pers.	90'150.15	42'000.00	48'150.15	Höherer Aufwand aufgrund der viel höheren Steuereinnahmen bei juristischen Personen
3502	Diakonie und Seelsorge				
Konto	Text	Rechnung 2023	Budget 2023	Differenz	Begründung
3010.09	Erstattung von Lohn	-25'633.40		-25'633.40	Abrechnung Kranken- und Unfalltaggelder
3504	Kultur				
Konto	Text	Rechnung 2023	Budget 2023	Differenz	Begründung
3010.43	Löhne Instrumentalisten	17'190.00		17'190.00	Die meisten Engagements werden über Lohn abgerechnet, statt über Dienstleistungen Dritter
3130.41	Kirchenmusik - Dienstleistungen Dritter	6'732.35	43'500.00	-36'767.65	Die meisten Engagements werden über Lohn abgerechnet, statt über Dienstleistungen Dritter
3506	Kirchliche Liegenschaften				
Konto	Text	Rechnung 2023	Budget 2023	Differenz	Begründung
3120.01	Heizung, Energie, Wasser, Abfall	183'582.40	160'000.00	23'582.40	Höherer Aufwand aufgrund höherer Kosten (insbesondere Strom)
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude (Projekte)	93'029.17	50'000.00	43'029.17	Reinigung Lüftungskanäle (18'500), Ersatz Elektroveilung (4'300); Unterhalt PZ Agatha (30'000 mehr als im Vorjahr)
3144.02	Unterhalt Gebäude (allgemein)	3'690.25	36'000.00	-32'309.75	Sehr geringer Aufwand im Vergleich zu den Vorjahren (VJ rund 75'000)
4472.00	Vergütungen für Benützung Liegensch. VV	142'312.25	120'000.00	22'312.25	Deutlich höhere Vermietung der Liegenschaften für Anlässe (Saal, Sitzungszimmer etc.)
9100	Allgemeine Gemeindesteuern				
Konto	Text	Rechnung 2023	Budget 2023	Differenz	Begründung
diverse	Allgemeine Gemeindesteuern	4'781'099.72	3'250'000.00	1'531'099.72	Budgetierung viel deutlich zu tief aus (eigene Schätzung); Ist-Wert rund 1.5 Mio über Vorjahr; Gewinnsteuern juristische Personen laufendes Jahr und früherer Jahre sind 0.38 bzw. 1.45 Mio höher als budgetiert.

Finanzierung der Kantonalkirche und Finanzausgleich					
Konto	Text	Rechnung 2023	Budget 2023	Differenz	Begründung
3631.00	Beitrag an die Körperschaft	356'162.00	330'000.00	26'162.00	Verbuchung aufgrund Abrechnung Körperschaft (Budgetierung sehr schwierig)
Liegenschaften des Finanzvermögens					
Konto	Text	Rechnung 2023	Budget 2023	Differenz	Begründung
3430.40	Baulicher Unterhalt Gebäude FV	15'220.95	55'000.00	-39'779.05	Geringer Unterhalt für Liegenschaften Schützenstrasse/Poststrasse notwendig
3431.20	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fz FV	6'385.75	22'500.00	-16'114.25	Geringe Anschaffungen für Liegenschaften Schützenstrasse/Poststrasse notwendig
3511.05	Einlage Liegenschaftsfonds Schützenstrasse	443'000.00	114'500.00	328'500.00	Maximal möglicher Wert der Einlage aufgrund des sehr guten Jahresergebnisses 2023
3511.10	Einlage Liegenschaftsfonds Poststrasse 34	36'200.00	9'300.00	26'900.00	Maximal möglicher Wert der Einlage aufgrund des sehr guten Jahresergebnisses 2023
3511.21	Einlage in Liegenschaftsfonds Bahnhofplatz 7, UNK	76'500.00	9'900.00	66'600.00	Maximal möglicher Wert der Einlage aufgrund des sehr guten Jahresergebnisses 2023
3940.04	Interne Verrechnung kalk. Zinsen im FV	109'155.00	82'500.00	26'655.00	Budget zu tief angesetzt (Annahme von 0.75% Verzinsung statt beschlossenen 1.0%)
4439.01	Rückstellungen Raumbenkenkosten pauschal	47'709.01	30'000.00	17'709.01	Budget zu tief angesetzt; effektiver Wert ist etwa 10'000 Fr. höher als im Vorjahr
Wertberichtigungen					
Konto	Text	Rechnung 2023	Budget 2023	Differenz	Begründung
4443.00	Wertberichtigungen Grundstücke FV	12'430.00		12'430.00	Neubewertung Finanzvermögen im Sommer 2023 (Beschluss KP vom 27.09.2023)
4443.40	Wertberichtigungen Gebäude FV	315'800.00		315'800.00	Neubewertung Finanzvermögen im Sommer 2023 (Beschluss KP vom 27.09.2023)
Erläuterungen zur Investitionsrechnung					
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen (Funktion 3506)					
Konto	Text	Rechnung 2023	Budget 2023	Differenz	Begründung
5040.02	Fenstersanierung Kirche St. Agatha	15'050.80		15'050.80	Wird über zweckgebundener Nachlass J.A. Konto 2092.00 finanziert
5040.03	Lüftungserneuerung Kirche St. Josef	121'952.26	120'000.00	1'952.26	Projekt 2022/23 gemäss KP-Beschluss 25.05.2022
5040.04	Erschliessung Fernwärme St. Agatha Kirchenbezirk	171'904.30		171'904.30	Projektstart 2021 gemäss Beschluss KGV vom 13.12.2021
5040.05	Erneuerung Haustechnik PZ Agatha	131'027.80	100'000.00	31'027.80	Projekt 2022/23 gemäss KP-Beschluss 07.11.2022
5040.06	Erneuerung Bodenbelag Saal PZ St. Agatha	71'148.46	120'000.00	-48'851.54	Projekt 2023 gemäss KP-Beschluss 31.08.2022
6320.00	Investitionsbeitrag von Gemeinden und Zweckverbänden	86'641.95	38'000.00	48'641.95	Beitrag Haustechnik und Fernwärme Stadt Dietikon - Restbetrag nach Bauabrechnung 2023
6379.00	Entnahmen aus Fonds	15'050.80		15'050.80	Entnahme für Fenstersanierung Kirche St. Agatha aus Nachlass J.A. nach Bauabrechnung 2023

Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten auf:

Gesamtaufwand	CHF	4'569'400.41
Gesamtertrag	CHF	6'200'887.57
Ertragsüberschuss	CHF	1'631'487.16
<hr/>		
Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	511'083.62
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	101'692.75
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	409'390.87
<hr/>		
Ausgaben Finanzvermögen	CHF	0.00
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	0.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	0.00
<hr/>		
Bilanzsumme	CHF	14'883'188.19
<hr/>		

2. Antrag für einen Projektierungskredit (Verpflichtungskredit) in Höhe von CHF 954'534 für die Sanierung der Wohnliegenschaft an der Schützenstrasse 2 bis 8 in Dietikon

Rechtliches (Artikel 8 der Kirchgemeindeordnung)

Die Kirchgemeindeversammlung ist zuständig für die Bewilligung von Ausgaben, welche über den finanziellen Befugnissen der Kirchenpflege liegen.

Die Kirchenpflege beantragt der Kirchgemeindeversammlung zu beschliessen:

Genehmigung eines Projektierungskredites (Verpflichtungskredit) in der Höhe von CHF 954'534 für die Sanierung der Wohnliegenschaft an der Schützenstrasse 2 bis 8 in Dietikon.

Das Wichtigste in Kürze

An der Schützenstrasse in Dietikon befinden sich vier Wohnhäuser mit je acht Wohnungen, die saniert und auf den heute geltenden Energiestandard gebracht werden müssen. Zudem empfehlen die Architekten, im Zuge der Sanierungsarbeiten eine Erweiterung des Wohnraumes um vier zusätzliche Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen in einem Verbindungsbau vorzunehmen. Die Kirchenpflege hat sich für diese erweiterte Variante ausgesprochen. Die Erweiterung hängt ab von der Genehmigung einer höheren Ausnutzung, was baujuristisch noch in Prüfung ist.

Die Projektierungskosten mit Verbindungsbau sind nur geringfügig höher als für eine reine Bausanierung. Die Sanierung ist notwendig, um kostenintensive Folgeschäden zu vermeiden. Diese Ausgangslage ist durch Zustandsanalysen der Liegenschaft untermauert. Durch die Schaffung von zusätzlichen vier Wohnungen senken sich die Investitionskosten pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Finanzierung der Projektierungskosten in Höhe von CHF 954'534 erfolgt aus den laufenden Eigenmitteln der Kirchgemeinde. Der Baukredit in Höhe von rund CHF 14 Mio. würde vollumfänglich durch Fremdmittel finanziert. Erste unverbindliche Gespräche mit der Bank fanden bereits statt. Für eine breit abgestützte Begleitung des Bauprojekts wird zeitnah eine Baukommission bestellt. Umsetzung und Realisation sind denkbar zwischen 2026 und 2027.

Ausgangslage

Die Wohnungen an der Schützenstrasse befinden sich im Finanzvermögen der Kirchgemeinde und werden vermietet, verwaltet und unterhalten durch die Kirchgemeinde mit Unterstützung durch die Firma Ivag in Dietikon. Für Administration und Unterhalt sind bereits jetzt in der Verwaltung und in der Hauswartung personelle Ressourcen nötig. Bei der seinerzeitigen Erstellung der Wohnungen wurden die Mietzinse teilweise bewusst tief angesetzt.

Anlässlich einer Klausurtagung beschäftigte sich die Kirchenpflege mit dem künftigen Umgang mit dem Finanzvermögen der Kirchgemeinde und speziell mit dem hohen Investitionsbedarf an der Schützenstrasse, aber auch an bei anderen Objekten. Sie stellte sich unter fachkundiger Begleitung grundsätzliche Fragen, wie das Finanzvermögen zu verwenden sei. Unter welchen Bedingungen ist der Besitz von Immobilien im Finanzvermögen nicht nur tragbar, sondern liesse sich in Zeiten schwindender Steuereinnahmen ertragsorientiert gestalten?

Die Ergebnisse dieser Diskussion haben massgeblich die befürwortende Haltung der Kirchenpflege zu diesem Bauvorhaben gestärkt. Eine umfassende Bewertung der Liegenschaften durch die Zürcher Kantonalbank, deren

Ergebnisse im Mai 2024 der Behörde präsentiert wurden, gestatten heute eine objektive und marktorientierte Gesamtschau auf unsere Immobilien

Vorgeschichte

An der Kirchgemeindeversammlung von 14. Juni 1993 stellte die Kirchenpflege den Antrag, im Quartier Breiti zwei Doppel-Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohnungen zu erstellen. Der Baukredit betrug CHF 9'370'000. Nach eingehender Diskussion stimmte die Versammlung mit 68 zu 26 Stimmen dem Vorhaben zu. Im Dezember 1994 waren die neuen Wohnungen an der Schützenstrasse 2 bis 8 bezugsbereit. Weil man während der Bauphase bereits wusste, dass zeitnah eine Revision der Bauordnung in Kraft treten würde, die den weiteren Ausbau des Dachstocks ermöglichen könnte, wurden bereits die haustechnischen Anschlüsse bis in die Dachräume hochgezogen. An der Kirchgemeindeversammlung vom 12. Dezember 2011 beantragte die Kirchenpflege einen Baukredit von CHF 360'000 für den Ausbau dieser vier zusätzlichen Zweieinhalb-Zimmer-Dachwohnungen. Die Versammlung stimmte dem Kredit zu. Seit diesem Ausbau umfasst die Wohnliegenschaft Schützenstrasse 32 Mietwohnungen in der Grösse von viereinhalb, dreieinhalb und zweieinhalb Zimmern mit einfachem Ausbaustandard.

Warum ist eine Sanierung notwendig?

Wenige Jahre nach der Bauvollendung stellte man fest, dass an verschiedenen Orten Baumängel im Material und in der Ausführung der Arbeit auftraten. Dachziegel schieferten unverhältnismässig stark ab, sodass kaum ein Ziegel unbeschädigt blieb. In verschiedenen Wohnungen senkte sich der Boden, was im Küchenbereich zu Bruchschäden der Bodenplatten führte. Undichte Press- und Verschraubungsstellen an den Wasser- und Heizungsleitungen führten bis in die Gegenwart immer wieder zu Wasserschäden unterschiedlichsten Ausmasses, sodass auch Mieter kurzfristig ausquartiert werden mussten. Der Unterhaltsaufwand an der Wohnsiedlung nimmt Jahr für Jahr zu und erreicht heute ein Ausmass, das eine Totalsanierung aus Sicht der Experten ausreichend nachweist.

2011 beauftragte die Kirchenpflege das Architekturbüro Egli Rohr Partner (ERP) Baden AG damit, eine Zustandsanalyse der Wohnhäuser zu erstellen. Diese Analyse dokumentierte, dass an der Wohnsiedlung verschiedenste Mängel bestehen. In Bezug auf die Bauenergetik der Wohnsiedlung war zusätzlich festzustellen, dass die bereits damals geltenden Energiestandards nicht mehr eingehalten wurden. Die Studie stellte in Aussicht, dass sich eine Renovation in sieben bis zehn Jahren aufdrängen werde. Diese Frist ist heute bereits überschritten.

Die Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie der ERP-Architekten Baden AG aus dem Jahr 2023 dokumentiert heute ausreichend den inzwischen dringenden Sanierungsbedarf: Im Bereich der sanitären Anlagen häufen sich die

Schadensmeldungen durch undichte Leitungen; in den Nasszellen kommt es wegen der ungenügenden Fassadendämmung zu Schimmelbildung; Dach-, Fenster- und Türisolationen entsprechen nicht mehr den aktuell geltenden Wärmedämmungswerten. Wie bereits erwähnt, sind sämtliche Dachziegel zu ersetzen. Wegen des umfassenden Sanierungsbedarfs kann laut Baugesetz keine bauliche Besitzstandswahrung geltend gemacht werden. Die Sanierung hat nach den aktuell geltenden baugesetzlichen Normen und Bedingungen zu erfolgen, wie sie für Neubauten üblich sind. So ist der Einbau von je einer Liftanlage und grundsätzlich eine hindernisfreie Gesamtarchitektur vorzusehen. Das Satteldach wird für den Einbau der Treppenhäuser und der Liftanlagen zurückgebaut. Zieht man in Betracht, die Satteldächer durch Flachdächer zu ersetzen, eröffnet sich für die Planer die Option, die bestehenden Wohnungen grosszügiger zu gestalten und mit Terrassen zu versehen, und somit zu attraktiven Attikawohnungen zu erweitern.

Weshalb eine Verdichtung? (vier zusätzliche Wohnungen)

Die ERP-Architekten empfehlen einen Zwischenbau mit vier Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen. Dadurch entsteht ein fast geschlossener Innenhof und die Wohnsiedlung wird massvoll verdichtet. Durch die vier zusätzlichen Wohnungen (statt wie bisher 32 neu 36) verringern sich die anteiligen Baukosten pro Wohnung, was sich auf den Mietpreis positiv auswirken könnte oder womit sich eine bessere Rentabilität der Liegenschaft erzielen liesse. Die Kirchenpflege folgt der Empfehlung der Architekten für eine verdichtete Sanierung. Für die Erstellung des Zwischenbaus benötigt die Kirchengemeinde allerdings eine zusätzliche Bauausnützung, die von der gegenüberliegenden Parzelle Breiti Süd (bekannt als Kinderspielplatz) übernommen werden soll. Dazu laufen baujuristische Abklärungen mit der Stadt Dietikon. Damit die Kirchengemeinde als Bauherrin sicher ist, dass die benötigte Bauausnutzungsreserve von der Parzelle Breiti Süd übernommen werden kann, muss vor der Beantragung des Baukredites die Baubewilligung der Stadt Dietikon vorliegen. Nur unter dieser Voraussetzung kann das Bauvorhaben in der erweiterten Form und mit dem zu bewilligenden Baukredit realisiert werden.

Finanzielles

a) Finanzierung des Projektierungskredites

Die Projektierungskosten fallen im Zeitraum 2024 bis 2025 an und werden aus der laufenden Rechnung der Kirchengemeinde finanziert: Falls keine Bewilligung für das verdichtete Bauprojekt erteilt würde, kämen die Projektierungskosten nur geringfügig günstiger. Für die Planung, die Baubewilligung und die baujuristische Begleitung inkl. Vorleistungen und Reserven wird der Kirchengemeindeversammlung für die Sanierung der

Wohnliegenschaft Schützenstrasse 2 bis 8, Dietikon, ein Projektierungskredit von CHF 954'534 beantragt (+/- Schwankung von 25%).

Finanzierung der Sanierung mit Verdichtung

Die geschätzten Kosten für die Sanierung der Wohnliegenschaft Schützenstrasse 2 bis 8 mit Zwischenbau belaufen sich auf CHF 13.8 Mio., ohne Zwischenbau auf rund CHF 12.5 Mio. Die geschätzten Investitionskosten für ein Neubauprojekt betragen rund CHF 17.2 Mio. (+/- Schwankung von 25%).

b) Sicherstellung der Finanzierung

In einem unverbindlichen Erstgespräch mit der Zürcher Kantonalbank wurde die Realisierbarkeit des Projektes und eine notwendige Bankfinanzierung auf Grund einiger Standardparameter geprüft. Grundsätzlich sieht diese Erstbeurteilung positiv aus, hängt aber von weiteren wichtigen Faktoren ab (Immobilienbewertung der ZKB, Projektbeschreibung, Refinanzierungsplan u.a.).

Antrag an die Kirchgemeindeversammlung vom 10. Juni 2024

Die Kirchenpflege beantragt der Kirchgemeindeversammlung zu beschliessen:

Genehmigung eines Projektierungskredites in der Höhe von CHF 954'534 für die Sanierung oder Erweiterung der Wohnliegenschaft an der Schützenstrasse 2 bis 8 in Dietikon

**Kirchenpflege
der Katholischen Kirchgemeinde Dietikon**

Die Präsidentin
Maria Spielmann

Der Kirchgemeindeschreiber
Daniel Fasser

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1. Bericht

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 10. April 2024 den Antrag der Kirchenpflege eingehend geprüft und diesen für in Ordnung befunden.

2. Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Projektierungskredit in der Höhe von CHF 954'534 für die Sanierung der Wohnliegenschaft an der Schützenstrasse 2 bis 8 in Dietikon zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission der Katholischen Kirchgemeinde Dietikon

Der Präsident

Pius Meier

Die Aktuarin

Sandra Pfyl