

P r o t o k o l l

der Kirchgemeindeversammlung vom 10. Juni 2024
im Pfarreizentrum St. Agatha, 8953 Dietikon

Traktanden:

1. Abnahme Jahresrechnung 2023
 2. Antrag für einen Projektierungskredit von CH 954'534 für die Sanierung der Wohnliegenschaft Schützenstrasse 2 – 8 in Dietikon
 3. Beantwortung von Anfragen gemäss Art. 23 Anhang Reglement der Römisch-katholischen Körperschaft des Kantons Zürich über die Kirchgemeinden (KGR)
-

Begrüssung und Beginn um 19.30 Uhr

Maria Spielmann, Präsidentin der Kirchenpflege, begrüsst alle Anwesenden und die Gäste zur ordentlichen Kirchgemeindeversammlung und dankt für das Interesse.

Anwesend sind von den Mitarbeitenden Pfarrer Adrian Sutter, Don Pietro Baciù (MCLI), Christine Peter, Caroline Bolting, Marek Okula, Blerton Dauti, Marco Valentino und Daniel Fasser, der das Protokoll der heutigen Kirchgemeindeversammlung führt.

Von der Rechnungsprüfungskommission anwesend sind der Präsident Pius Meier sowie Sandra Pfyl, Daniel Amstad und Ivo Eltschinger. Als Synodaler von Dietikon ist Martin Steiner unter uns.

Besonders begrüssen wir die Herren Karl Geiger, ehemaliger Kirchenpflegepräsident, Gerhard Widmer von der Firma ERP Architekten sowie Dr. Felix Jost, Rechtsanwalt. Letztere Genannte stehen für Fragen im Zusammenhang mit Traktandum 2 zur Verfügung.

Entschuldigt sind:

Rita Mock, Niklas Gerlach, Rita und Walter Bächli, Arthur Huber

Wir gedenken im Besonderen

Arthur Portmann verstarb am 2. Juni 2024. Er war von 1984 bis 1994 Mitglied der Rechnungsprüfungskommission.

Die Kirchgemeindeversammlung wird durch die Präsidentin offiziell eröffnet.

Die Versammlung wird wie in zwei Teilen geführt. Zuerst findet der offizielle Teil der Kirchgemeindeversammlung statt. Nach dem offiziellen Teil folgen Informationen aus der Kirchenpflege und aus der Synode.

M. Sp. *J.*

Rechtsmittelbelehrung

Zur Kirchgemeindeversammlung wurde ordnungsgemäss durch amtliche Veröffentlichung in der Limmattaler Zeitung am 8. Mai 2024 eingeladen. Die Einladung erschien auch im Forum und auf der Homepage. Die Unterlagen wurden an interessierte Personen per Post zugestellt und lagen während zwei Wochen vor der Kirchgemeindeversammlung zur Einsichtnahme im Kirchgemeindegesekretariat auf und wurden zusätzlich auf der Homepage publiziert. Somit ist die heutige Versammlung rechtskräftig einberufen und beschlussfähig.

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

Nicht Stimmberechtigte werden aufgefordert im hinteren Teil des Saales, am Gästetisch, Platz zu nehmen.

Wahl der des Stimmzähler

Als Stimmzähler gemäss § 28 KGO wird Gabrieli Olivieri gewählt. Auf Grund der überschaubaren Personenzahl wird auf weitere Stimmzählende verzichtet.

Abstimmung

Gabrieli Olivieri wird einstimmig gewählt.

Gegen die Feststellung, dass **34 Stimmberechtigte anwesend sind**, werden keine Einwendungen erhoben. **Das absolute Mehr beträgt 18 Stimmen**. Die Präsidentin stellt fest, dass die Versammlung rechtmässig einberufen wurde und beschlussfähig ist.

1. Abnahme der Jahresrechnung 2023

Die Jahresrechnung 2023 schliesst ab bei einem Aufwand von CHF 4'569'400.41 und einem Ertrag von CHF 6'200'887.57. Der Ertragsüberschuss beträgt CHF 1'631'487.16. Das Eigenkapital hat per 31.12.2023 einen Bestand von CHF 6'523'613.22. Die Bilanz weist Aktiven und Passiven von je CHF 14'883'188.19 auf.

Horst Höscheler erläutert im Detail die Jahresrechnung 2023. Hervorgehoben werden die nachträglichen Steuereinnahmen juristischer Personen, die sich auf mehrere Jahre beziehen. Das ist ein einmaliger Effekt für 2023. Die Steuereinnahmen der natürlichen Personen fallen in dieser Betrachtung nicht ins Gewicht. Es ist zu erwarten, dass sich die Einnahmen in Zukunft weiterhin rückläufig verhalten werden. Nach wie vor wird die Kirchgemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten Verbindlichkeiten abbauen.

Diskussion zur Jahresrechnung

In der Diskussion tauchen Fragen auf, die sich bereits auf das Sanierungsprojekt Schützenstrasse beziehen und in einem Zusammenhang auch mit den Rückstellungen in der Bilanz betrachtet werden sollten. Daher werden diese Fragen vorgezogen.

Aus der Rechnung ginge nicht klar hervor, welche Verpflichtungen die Kirchgemeinde habe. Weiter wird moniert, dass die Rechnung intransparent sei in Bezug auf die aktuelle Rentabilität der Schützenstrasse und die Verschuldung insgesamt. Es entstünde der Eindruck, dass wir mit Steuergeldern günstigen Wohnraum finanzieren würden. Nicht nachvollziehbar sei die Steuerkraft pro

M. Sp. J

Person von CHF 4'803 (Rechnungsset, Anhang, Seite 35) **Zu den Antworten:** Einige Punkte stehen im Zusammenhang mit der Umstellung auf HRM2, was die Höhe und Bindung der Einlagen in den Liegenschaftsfonds betrifft. Der Fonds ist zweckgebundenes Eigenkapital, das nur unter gewissen Bedingungen zur Verfügung steht. Der Erlös aus den Liegenschaften im Finanzvermögen entspricht etwa einem Steuerprozent. Die Mietzinse bewegen sich heute zwischen CHF 1'200 und CHF 1'800. Die Verschuldung von rund CHF 7.2 Millionen ist auf Entscheide früherer Jahre zurückzuführen und betrifft nicht nur die Schützenstrasse. Für die Sicherung des Tagesgeschäftes stehen rund 1.2 Millionen liquide Mittel zur Verfügung. Diese können nicht für die Schuldensanierung verwendet werden. Bezüglich der Steuerkraft pro Person wird noch eine offizielle Antwort an den Fragesteller nachgereicht.

Antrag der Kirchenpflege und der Rechnungsprüfungskommission

Kirchenpflege und Rechnungsprüfungskommission beantragen der Kirchgemeindeversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2023.

Abstimmung

Die Jahresrechnung 2023 wird mit einer Stimmenthaltung genehmigt.

2. Antrag für einen Projektierungskredit von CH 954'534 für die Sanierung der Wohnliegenschaft Schützenstrasse 2 – 8 in Dietikon

An der Schützenstrasse in Dietikon befinden sich vier Wohnhäuser mit je acht Wohnungen, die saniert und auf den heute geltenden Energiestandard gebracht werden müssen. Die Sanierungsarbeiten sind sehr aufwendig, gestatten aber durch einen grosszügigen Rückbau der Liegenschaft auch die Möglichkeit, dass eine Erweiterung an Wohnraum durch vier zusätzliche Zweieinhalb-Zimmerwohnungen in einem Verbindungsbau in Betracht gezogen werden kann. Die Kirchenpflege hat sich für diese erweiterte Variante ausgesprochen. Die Erweiterung hängt ab von Ausstattungsbestimmungen, die baujuristisch noch in Prüfung sind. Die Höhe der zu beantragenden Projektierungskosten ohne Verbindungsbau sowie die Investitionskosten für eine reine Bausanierung sind nur geringfügig günstiger. Die Sanierung ist notwendig, um kostenintensive Folgeschäden zu vermeiden. Diese Ausgangslage ist durch Zustandsanalysen über die Liegenschaft untermauert. Die Finanzierung der Projektierungskosten in Höhe von CHF 954'534 erfolgt aus den laufenden Eigenmitteln der Kirchgemeinde. Der Baukredit in Höhe von rund CHF 14'000'000 wird 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.

Martin Senn führt durch die Präsentation und dokumentiert mit Bildern die teils prekären Zustände an den Installationen der Liegenschaft:

Dazu folgende Eckdaten:

- Geschätzte Sanierungskosten inkl. Mittelbau 13.8 Millionen ohne Mittelbau 12.5 Millionen.
- Durchschnittliche Wohnungsbaukosten ohne Landwert mit 32 Wohnungen (bestehend) CHF 390'275 / mit 36 Wohnungen (durch Mittelbau) CHF 380'333
- Baupreis pro Wohnungen zwischen CHF 382'276 bis CHF 687'044 (2.5 Zimmer bis 4.5 Zimmer inklusive Landwert)
- Beheizung: Es wurde 2023 ein Leerrohranschluss der Fernwärme Limeco eingeführt. Gemäss Vertrag muss die Heizung innert fünf Jahren angeschlossen werden.

M. Sp. 

Ergänzend erläutert Dr. Felix Jost die juristische Situation im Zusammenhang mit der fehlenden Ausnutzung für die vier zusätzlichen Wohnungen. Die weitere Beurteilung, ob die Übertragung der Ausnutzung möglich ist, kann erst erfolgen, wenn ein konkretes Baugesuch vorliegt.

Diskussion:

*Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Siedlung nach 30 Jahren schon saniert werden müsse. Es gäbe weitaus ältere Siedlungen, die sich noch nicht einer Sanierung unterziehen mussten. Die Studie sei aus 2011. Weshalb habe man solange zugewartet? Die Mietzinse seien damals schon tiefer angesetzt worden, als dies die erste ZKB Schätzung als möglich erachtete. Die Schwankung der Kostenschätzung +/- 25% sei sehr gross. Es bestünde auch Gefahr, dass wir die Projektierungskosten in den Sand setzen würden. Wie laufe die Finanzierung und wie stehe es um die Energetik? Habe man auch eine Neubauprojekt geprüft? **Zu den Antworten:** Neue Häuser mit komplexer Technik seien schwieriger zu sanieren als einfach konstruierte Bauwerke. Das sanitäre Anlagen nach 30 Jahren saniert werden müssten, sei nicht aussergewöhnlich. Alle Wohnungen seien nach der Sanierung qualitativ wieder hochstehend. In die Phase der Zustands-Erhebungen sei 2015 die Thematik um das Restaurant Bären dazugekommen, weshalb die Ableitung von Massnahmen aus der Zustandserhebung der Schützenstrasse «liegenblieb». Die Liegenschaft werde nach den heute geltenden Massnahmen in Bezug auf Energetik und Ökologie saniert. In der Summe von CHF 954'534 seien sehr viele Vorarbeiten eingeschlossen (Projektierung, juristische Begleitungen und Abklärungen). Die heute geltenden Mieterträge seien durch die vorhergehende Vorsteherschaft berechnet worden. Finanzierungsmodelle seien mit der Bank angedacht, aber noch nicht im Detail geprüft, wie auch die Berücksichtigung von Eigenleistungen und der Amortisationsmodalitäten. Die Sanierung sähe einen grossen Rückbau vor, was annähernd an eine Neubauparvariante käme.*

Bericht der Rechnungsprüfungskommission:

Die Rechnungsprüfungskommission findet die Klärung der offenen Fragen sehr wichtig. Diese könne man aber nur im Rahmen des Bewilligungsverfahren beantworten. Auch ist festzuhalten, dass es sich in der jetzigen Phase erst um den Projektierungskredit handle und noch nicht um den Baukredit.

Antrag der Kirchenpflege und der Rechnungsprüfungskommission:

Kirchenpflege und Rechnungsprüfungskommission beantragen der Kirchgemeindeversammlung die Genehmigung eines Projektierungskredit von CH 954'534 für die Sanierung der Wohnliegenschaft Schützenstrasse 2 – 8 in Dietikon.

Abstimmung:

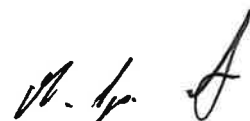
Der Projektierungskredit wird mit einer Stimmenthaltung genehmigt.

3. Beantwortung von Anfragen gemäss Art. 23 Anhang Reglement der Römisch-katholischen Körperschaft des Kantons Zürich über die Kirchgemeinden (KGR)

Es sind bis zehn Tage vor der Kirchgemeindeversammlung keine Anfragen an die Kirchenpflege eingegangen.

Die Präsidentin weist auf folgende Rechtsmittel hin:

Gegen diese Beschlüsse kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, bei der Rekurskommission der Römisch-katholischen Körperschaft des Kantons Zürich, Hirschengraben 72, 8001 Zürich,



- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte oder ihre Ausübung **innert fünf Tagen** und
- im Übrigen wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes sowie Unangemessenheit **innert 30 Tagen**

schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen. Zum Schluss fragt die Präsidentin, ob bezüglich der Durchführung der Abstimmung oder der Geschäftsführung dieser Versammlung Einwendungen oder Beschwerden anbringen sind. Ein Rekurs hat nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn der betreffende Punkt an der Gemeindeversammlung gerügt wurde.

Die Präsidentin stellt fest, dass keine Einwände angebracht werden.

Um 20.40 Uhr schliesst die Präsidentin die ordentliche Kirchgemeindeversammlung mit dem besten Dank an die Anwesenden für ihr Vertrauen in die Kirchenpflege.

Mitteilungen aus der Kirchenpflege:

Personalinformationen

- Rolf Steiner, Ressortleiter Personal, informiert über den Weggang unseres leitenden Hauswartes Alex Caputo. Sein Nachfolger ist Blerton Dauti. Neu im Hauswartteam ist Marco Valentino. Mit der Pensionierung von Luzia Räber wurde die Stelle im Seelsorgeteam nicht ersetzt. Die Aufgaben wurden auf das verbleibende Team aufgeteilt. Therese Zenker hat ebenfalls die Pfarrei verlassen und arbeitet jetzt ganz für die Spitalseelsorge. Petra Hug ist noch bis August im Pastoraljahr bei uns. Ihre Nachfolgerin heisst Petra Strobel. Sie wird im August 2024 zu uns stossen.

Mitteilungen aus der Synode:

- Martin Senn, Synodaler Dietikon (zusammen mit Maria Spielmann), orientiert über den Rückweisungsantrag zum Geschäft der Synode «Rahmenkredit zur Unterstützung nicht-anerkannter Religionsgemeinschaften in den Jahren 2026 – 2027» Der Antrag wurde nicht abgelehnt, aber es sind noch Fragen zu klären, bevor das Geschäft nochmals der Synode unterbreitet wird.
- Am 20. Juni 2024 wird die Synode über einen Teuerungsausgleich von 0.9 % für das Personal befinden.

Die nächste Kirchgemeindeversammlung findet am Montag, 9. Dezember 2024 statt.

Maria Spielmann bedankt sich für die angenehme Zusammenarbeit bei den Kirchenpflegemitarbeitern, allen Mitarbeitenden der Kirchgemeinde und dem Pfarramt Dietikon und den vielen Helferinnen und Helfern. Die Präsidentin schliesst um 21:00 Uhr den zweiten Teil der Kirchgemeindeversammlung mit dem besten Dank an die Anwesenden und lädt ein zum Apéro.

Dietikon, 18. Juni 2024

Die Präsidentin:

Der Kirchgemeindegeschreiber:


Maria Spielmann


Daniel Fasser

