

Wegleitung für Kirchenpflegen

für den Beizug von Beratung im Liegenschaftsbereich

(vom 2. Oktober 2023)

Gemäss den Grundsätzen der Liegenschaftsbewirtschaftung (vom 25.06.2018) können von den Kirchgemeinden je nach Bedarf die Investitionsbeauftragte (IB), das Baufachorgan (BFO) und die Liegenschaftsbewirtschaftung (LBW) beangezogen werden.

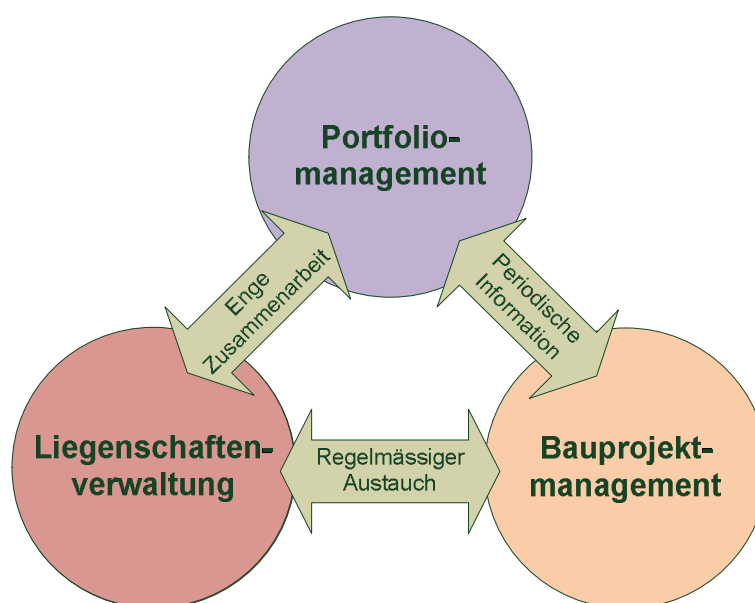


Abbildung 1: übliche Organisationsform für die Liegenschaftsbewirtschaftung

1 Reformierte Kirchen Winterthur

Die Ressortverantwortliche Person Liegenschaften ist die Eigentümervertretung und koordiniert die drei Bereiche Portfoliomanagement, Liegenschaftsverwaltung und Bauprojektmanagement.

- 1. Ressort Liegenschaften** (gemäss Angaben Landeskirche):
 - Entwicklung einer Immobilienstrategie, abgestimmt auf die gesamtstädtische Liegenschaftsstrategie
 - Langfristige Nutzungs- und Investitionsplanung unter Berücksichtigung der Mitgliederentwicklung und regionaler Entwicklung
 - Förderung der Nachhaltigkeit („Grüner Guggel“)
 - Verantwortung für Unterhalts- und Renovationsarbeiten
 - Leitung der Baukommission und Kontakt zu entsprechenden Gremien der politischen Gemeinde
 - Austausch mit Ansprechpersonen der Nachbargemeinden und der Landeskirche mittels Treffen, Tagungen, Kursbesuchen, Coachingangeboten, Newsletter, usw.

2. Hausdienst und Sigriste:

- Hauswartung, Unterhaltsarbeiten, Reinigungsarbeiten, Schliessplan, Schlüsselverwaltung
- Instandhaltung- und Instandsetzungsarbeiten
- Kleinreparaturen
- Bewirtschaftung der Betriebsinstallationen wie Wärme, Kälte, Lüftung, Licht, etc.
- Kontrolle Energieverbrauch und Verbrauchsoptimierung, Einkauf Heizungsenergie
- Sicherheitsschulungen, BESIBE, Brandschutz
- Raumvermietung Kirchgemeindehaus

3. Liegenschaftsbewirtschaftung Stadtverband:

- Plant, steuert und kontrolliert den Liegenschaftsbestand
- Berät die Kirchgemeinden bei strategischen Entscheiden
- Kaufmännische und technische Liegenschaftsverwaltung
- Ansprechperson zum Thema Arbeitssicherheit und Sicherheit allgemein
- Erfa-Treffen organisieren für Ressortverantwortliche Liegenschaften, Hausdienst und Sigristendienst sowie SiBe
- Umweltmanagement und Nachhaltigkeit
- Unterstützung bei der Erstellung des Liegenschaften-Budgets inkl. Investitionsplan

4. Investitionsbeauftragte Person:

- Beurteilt Investitionskonzepte, wie auch Anträge von Planungs-, Projektierungs- und Ausführungskredite in architektonischer und finanzieller Hinsicht
- Berät die Kirchgemeinden bei grösseren Bauprojekten (ab 100'000 Franken)
- Wirkt bei der Erfassung und Aktualisierung die Gebäudezustände für die Datenbanksoftware „Stratus“ mit (Rundgänge alle 3 Jahre)
- Berät den Vorstand bezüglich der eingegangenen Kreditanträge
- Unterstützt bei der Investitionsplanung über alle sieben Kirchgemeinden
- Leitung der Austauschitzungen LBW, BFO und IB (4 x pro Jahr)
- Bewahrt das Augenmerk auf das bedeutende kulturelle Erbe, das z.B. die Kirchen darstellen

5. Baufachorgane:

- Instandhaltung und kleine Instandsetzung: Budgetierung, Ausschreibung
- Beratung, Studien, behördliche Vorabklärungen
- Grössere Bauprojekte: Planerausschreibung, Bauherrenvertretung, Bauleitung, etc.
- Teilnahme an den Stratus-Rundgängen

2 Bezug Investitionsbeauftragte Person (IB) des Verbandes

Die investitionsbeauftragte Person ist eine Fachperson aus dem Bereich Architektur, die hauptsächlich den Vorstand berät und sicherstellt, dass die investierten Beträge sinnvoll und mit einer durchdachten Priorisierung ausgegeben werden. Siehe dazu auch das Schema für die Planung und Durchführung von Investitionsvorhaben im Anhang. Die investitionsbeauftragte Person arbeitet eng mit den BFO und der LBW zusammen. Sie hat einen guten Überblick über das ganze Liegenschaftsportfolio.

2.1 Bei Beanspruchung eines Investitionskredites

Bei geplanten Investitionen über 100'000 Franken ist im Zeitpunkt der strategischen Planung/Vorstudie/Machbarkeitsstudie die Geschäftsstelle zu orientieren. Diese wird die IB beauftragen, mit der zuständigen Person der Kirchgemeinde Kontakt aufzunehmen. Für alle weiteren Stufen des Vorhabens, welche einen Kredit beanspruchen ist die Geschäftsstelle zu orientieren. Diese wird bei Bedarf die IB mit der Prüfung des Kreditantrages beauftragen.

2.2 Sicherstellung der Werterhaltung

Ein wesentlicher Teil des Immobilienportfolios, insbesondere die Sakralbauten und Pfarrhäuser, stellt ein bedeutendes kulturelles Erbe dar, das sorgfältig gepflegt werden muss. Die investitionsbeauftragte Person stellt dies sicher. Sie ist ebenfalls dafür besorgt, dass Projekte in der geforderten Qualität umgesetzt werden und die Liegenschaften durch gezielte Massnahmen im Wert nicht vermindert werden.

3 Beizug des Baufachorgans (BFO)

Das Baufachorgan ist eine durch die Kirchgemeinde beauftragte Fachperson (Architekt), welche die Qualität und die Transparenz von Projekten unterhalb von 100'000 Franken gewährleistet, ohne die Verantwortung der Gemeinden zu mindern. Mit dem Baufachorgan werden die Miliztauglichkeit der Kirchenpflegen gestärkt und die Behörden werden entlastet. Das ressortverantwortliche Behördenmitglied ist Eigentümervertreter, das Baufachorgan berät und plant. Die Baufachorgane arbeiten eng mit der IB und der LBW des Stadtverbandes zusammen. Durch den Beizug des Baufachorgans entstehen Honorarkosten für die Kirchgemeinde.

3.1 Planung und Realisierung von Bauaufgaben

- Studien und behördliche Vorabklärungen
- Projektierung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten
- Ausschreibungen gemäss den Vorgaben für das öffentliche Beschaffungswesen
- örtliche Bauleitung und Bauadministration
- Abrechnung und Dokumentation von ausgeführten Vorhaben
- Die Obergrenze liegt bei 150'000 Franken Honorarleistungen

3.2 Weitere Aufgaben (Beratung der Verbandsgemeinden)

- unterstützt die Kirchgemeinde bei der Erstellung des Budgets für den Liegenschaftenerhalt und die Bearbeitung der Mehrjahresplanung
- unterstützt die Kirchgemeinde bei der Grundlagenbeschaffung und der Bedürfnisformulierung für Investitionsprojekte über 100'000 Franken
- erstellt Vorstudien und unterstützt die Kirchgemeinde bei der Beauftragung von Planern gemäss den Vorgaben für das öffentliche Beschaffungswesen
- berät die Kirchgemeinde in Absprache mit der IB in baulichen Belangen
- Führt alle 3 Jahre in Zusammenarbeit mit der IB und LBW des Stadtverbands eine Begehung sämtlicher Liegenschaften der Kirchgemeinde mit Zustandsanalyse durch

4 Beizug der Liegenschaftsbewirtschaftung des Stadtverbands

Fachkompetenz in Portfoliomanagement sowie der technischen und kaufmännischen Bewirtschaftung ist über alle Kirchgemeinden beim Stadtverband angesiedelt mit dem Ziel der Entlastung der Kirchgemeinden resp. der Kirchenpflegen. Die infrastrukturellen Aufgaben bleiben bei den Kirchgemeinden.

4.1 Liegenschaftsbewirtschaftung

Gemäss Leistungsvereinbarung werden alle Liegenschaften, die nicht direkt kirchlich genutzt werden (wie Pfarrhäuser und andere Wohn- und Gewerbeliegenschaften), durch den Stadtverband verwaltet und bewirtschaftet. Dazu gehören: Vermietung, Inkasso, Nebenkostenabrechnung, Mieterkontakte, Wohnungsabnahmen, Kontrolle Energieverbrauch und Beratung Verbrauchsoptimierung, Sicherheitskonzepte, SIBE etc.

4.2 Weitere Aufgaben

- Gesamtstädtische Liegenschaftsstrategie
- Beratung bei Umnutzungen und Neubauprojekten, sowie An- und Verkäufen von Liegenschaften
- Bewirtschaftung der Software Stratus
- SIBE sowie Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
- ERFA-Austausch Liegenschaften
- Umweltmanagement, Nachhaltigkeit, Energiekonzept und Umsetzung
- Unterstützung im Bereich Facility Management
- Bei Bedarf Übernahme administrativer Aufgaben in der Baukommission
- Unterstützung bei der Erstellung des Liegenschaftsbudgets und Ermittlung des Investitionsbedarfs

5 Kontakte

- **Geschäftsstelle:**
Beatrix Jakob, beatrix.jakob@reformiert-winterthur.ch; Telefon 058 717 58 12
- **Investitionsbeauftragte Person:**
Cristina Rutz, Lagerplatz 6, 8400 Winterthur, cr@criminarutz.ch ; Telefon 052 721 50 50
- **Baufachorgane:**
Urs Wäckerlig, uw@zollingerarchitekten.ch; Telefon 052 213 56 13
Florian Grunder, f.grunder@frei-architekturbuero.ch; Telefon 052 232 08 64
Rolf Wiedmer, r.wiedmer@ag4.ch; Telefon 052 242 59 59

6 Sharepoint und Software Stratus

Der Sharepoint ist eine Plattform, auf die die Ressortverantwortliche Person der Kirchgemeinde, Sigrist/Hauswart und die Liegenschaftenverwaltung Stadtverband Zugriff haben. Auf der Plattform werden Handbücher, Vorlagen und weitere Dokumente sowie die Dossierunterlagen gespeichert. Da so alle immer mit der aktuellsten Version arbeiten, wird die Zusammenarbeit vereinfacht und Informationen sind rasch verfügbar.

Mit der Software Stratus kann der Werterhalt und die Entwicklung der Immobilien über den gesamten Lebenszyklus strategisch geplant werden. Stratus integriert finanzielle, bauliche und energetische Daten und liefert so Entscheidungsgrundlagen sowohl für das bauliche Erhaltungsmanagement als auch für die Nachhaltigkeitsstrategie. Im Jahr 2024 ist der Wechsel von der Version 5.1 auf die neue Version 7 geplant. Die Software Stratus wird von der Landeskirche lizenziert und den Kirchgemeinden zur Verfügung gestellt. Das Datenmaterial wird von der investitionsbeauftragten Person begleitet und durch Liegenschaftenverwaltung Stadtverband aktualisiert. Die Kirchgemeinden können die Auswertungen und Reports jederzeit beim Stadtverband einholen.

7 Glossar

Abkürzung	Begriff	Definition und Beispiel/Bemerkungen
BFO	Baufachorgan	
IB	Investitionsbeauftragte Person	
LBW	Liegenschaftsbewirtschaftung	
EKAS	Eidgenössische Koordinationskommission für Arbeitssicherheit	Gesundheitsschutz, Branchenlösungen auch für Kirchgemeinden, Mitgliedschaft
ErfA	Erfahrungsaustausch	
SiBe	Sicherheitsbeauftragte Person	Für jede Gemeinde von der Kirchenpflege zu bestimmen
GIS	Geografisches Informationssystem elektronisch im Web unter www.gis.zh.ch
IH	Instandhaltung	"Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen." (SIA Norm 469); landläufige Begriffe: "Reparaturen", "Unterhalt" Synonym: DIN: "Wartung" (ohne Pflege und Reinigung der Nutzflächen und der Umgebung) <u>Beispiel:</u> Im Rahmen der Instandhaltung wird ein einzelnes defektes Fenster ersetzt.
IS	Instandsetzung	"Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer." (SIA Norm 469); landläufiger Begriff: "Sanierung". Eine Instandsetzung bewirkt, dass der Zustandswert eines Bauteils wieder steigt und der Alterungsprozess von neuem beginnt. <u>Beispiel:</u> Im Rahmen der Instandsetzung werden alle Fenster ersetzt, welche ihr Lebensalter erreicht haben. Vorzugsweise werden zum gleichen Zeitpunkt auch die Rollläden erneuert und eine Malerrenovation im Gebäudeinnern vorgenommen.
PlaK	Planungskredit	Umfasst die Vorarbeiten und Abklärungen wie Vorstudie, Machbarkeitsstudien, Projektwettbewerbe etc. Die Kosten gehören <i>nicht</i> zu den aktivierbaren Investitionsausgaben und werden über die Erfolgsrechnung erfasst.
ProK	Projektierungskredit	Der Projektierungskredit bildet die Grundlage für das Projekt. Diese Projektierungskosten werden im beleuchtenden Bericht zum Ausführungskredit erwähnt. Die Projektierungskosten zählen zu den aktivierbaren Investitionsausgaben.
AusK	Ausführungskredit	Der Ausführungskredit auch Objektkredit genannt, ist die übliche Form eines Verpflichtungskredits. Es ist der Ausgabenbeschluss für ein einzelnes, klar umrissenes, in sich geschlossenes Einzelvorhaben. Die Ausführungskosten zählen zu den aktivierbaren Investitionsausgaben.

Diese Wegleitung wurde am 2. Oktober 2023 vom Vorstand beschlossen. Sie ersetzt die Wegleitung vom 1. Februar 2010 und tritt per 1. November 2023 in Kraft.

8 Anhang: Schema für die Planung und Durchführung von Investitionsvorhaben

Planung und Durchführung von Bauvorhaben ab 100'000 Franken, welche einen Investitionskredit beanspruchen

<p>INSTANZEN</p> <p>ABLAUF</p>	<p>Kirchenpflege</p>	<p>Investitionsbeauftragte Person des Verbandes (IB)</p>	<p>Rechnungsprüfungs-kommission (RPK) der Kirchgemeinde</p>	<p>Kirchgemeindeversammlung</p>	<p>Finanzausschuss / externe Finanzplanung</p>	<p>Verbandsvorstand (tagt in der Regel monatlich)</p>	<p>Rechnungsprüfungs-kommission (RPK) des Verbandes</p>	<p>Stadtsynode (tagt in der Regel Ende März, Juni/Juli, Ende September und anfangs Dez.)</p>
<p>1. Problemanalyse, Vorstudie, Diagnose</p>	<p>Erarbeitung, Erstellung (unter Beizug der BFO)</p>							
<p>2. Grobkonzept (Vorprojekt)</p>	<p>Erarbeitung Konzept, allenfalls Einholung eines Planungskredites, Grobkostenschätzung, Beizug/Orientierung der Investitionsbeauftragten Person</p>	<p>Beurteilung der sachlichen Notwendigkeit und finanziellen Angemessenheit des Grobkonzeptes (Meldung via Geschäftsstelle)</p>	<p>Prüfung des Antrages falls der Planungskredit von der Kirchgemeindeversammlung genehmigt werden muss.</p>	<p>Ev. Kreditbeschluss für Vorprojekt (Planungskredit)</p>	<p>Beurteilt finanzielle Machbarkeit des Projektes, gibt finanziellen Spielraum für die Realisierung vor, Aufnahme im Finanzresp. Investitionsplan</p>	<p>Ev. Kreditbeschluss für Planungskredit</p>		
<p>3. Einsetzen einer Baukommission (bei grösseren Vorhaben)</p>	<p>Erstellt Pflichtenheft mit Kompetenzen für die Baukommission</p>							
<p>4. Projektierungskredit</p>	<p>Erstellung Kreditantrag (unter Beizug der BFO), beauftragt GU/Architekten für Projekterstellung (im Rahmen Submissionsverordnung)</p>	<p>Beratung bei der Erstellung des Kreditantrages Verfasst Bericht zuhanden Verbandsvorstand</p>	<p>Prüfung des Antrages falls der Projektierungskredit von der Kirchgemeindeversammlung genehmigt werden muss.</p>	<p>Kreditbeschluss</p>		<p>Kreditbeschluss</p>	<p>Prüfung des Antrages falls der Projektierungskredit von der Stadtsynode genehmigt werden muss.</p>	<p>Kreditbeschluss</p>
<p>5. Ausführungskredit</p>	<p>Erstellung Kreditantrag (unter Beizug der BFO), beauftragt GU/Architekten für Ausführung des Projektes (im Rahmen der Submissionsverordnung)</p>	<p>Beratung bei der Erstellung des Kreditantrages Verfasst Bericht zuhanden Verbandsvorstand</p>	<p>Prüfung des Antrages</p>	<p>Kreditbeschluss</p>		<p>Kreditbeschluss</p>	<p>Prüfung des Antrages</p>	<p>Kreditbeschluss</p>
<p>6. Realisierung der Investition</p>	<p>Aufsicht über Baukommission, Kosteneinhaltung; Informationspflicht gegenüber Verbandsvorstand</p>	<p>Rechtzeitiger Beizug, falls eine Kreditüberschreitung droht</p>						
<p>7. Bauabrechnung</p>	<p>Abnahme</p>		<p>Prüfung der Abrechnung und Antragsstellung</p>	<p>Abnahme</p>		<p>Abnahme gem. § 112 Abs. 2+3 GG</p>	<p>Prüfung der Abrechnung und Antragsstellung</p>	<p>Abnahme gem. § 112 Abs. 3 GG</p>