

Protokoll

der ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung vom 5. September 2021

Ort, Zeit:	Neue Kirche, 11.15 Uhr	
Vorsitz:	Hagen Worch	
Protokoll:	Eugen Staub	
Anwesend:	Stimmberechtigte:	72 (bei Beginn der Versammlung) 52 (Zählung vor den Abstimmungen)
	Gäste:	7

Traktanden:

1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmzählenden
 3. Arealentwicklungsprojekt, Genehmigung Nutzungskonzept und Raumprogramm
 4. Arealentwicklungsprojekt, Genehmigung der Art des Wettbewerbsverfahrens
 5. Landabtausch mit der Stadt Zürich
 6. Informationen aus der Kirchenpflege
-

1. Begrüssung

Hagen Worch begrüsst die Versammlungsteilnehmenden. Es ist erfreulich, dass zahlreiche Gemeindeglieder und Gäste an der Versammlung teilnehmen und auf diese Art am Arealentwicklungsprojekt mitwirken. Hagen Worch dankt für das grosse Engagement der Gemeindeglieder im Rahmen der Arealentwicklung und für die Mitarbeit bei der Entwicklung von Ideen für die Gestaltung des Areals während des Mitwirkungsprozesses.

Er stellt fest, dass die Publikation der Versammlungseinladung mit Traktandenliste sowie die Aktenaufgabe rechtzeitig erfolgt sind.

Weiter teilt er mit, dass das Traktandum Landabtausch der Information über den aktuellen Stand des Geschäftes dient.

Christoph Schmid will einen Antrag zum Wettbewerbsprogramm einbringen und diesen als zusätzliches Traktandum behandeln. Das Anliegen wird im Rahmen des bereits bestehenden diesbezüglichen Traktandums behandelt.

Das Wort zur Traktandenliste wird weiter nicht gewünscht, die Traktandenliste wird genehmigt.

2. Wahl der Stimmzählenden

Als Stimmzählende werden vorgeschlagen:

Stephan Vogt	Linke Hälfte des Kirchenschiffes (Seite Fensterfront)
Tobias Jaag	rechte Hälfte des Kirchenschiffes (Seite Wand)

Die Vorschläge werden nicht vermehrt, die Nominierten gewählt.

Hagen Worch dankt den beiden Stimmzählenden für ihren Einsatz.

3. Arealentwicklungsprojekt, Genehmigung Nutzungskonzept und Raumprogramm

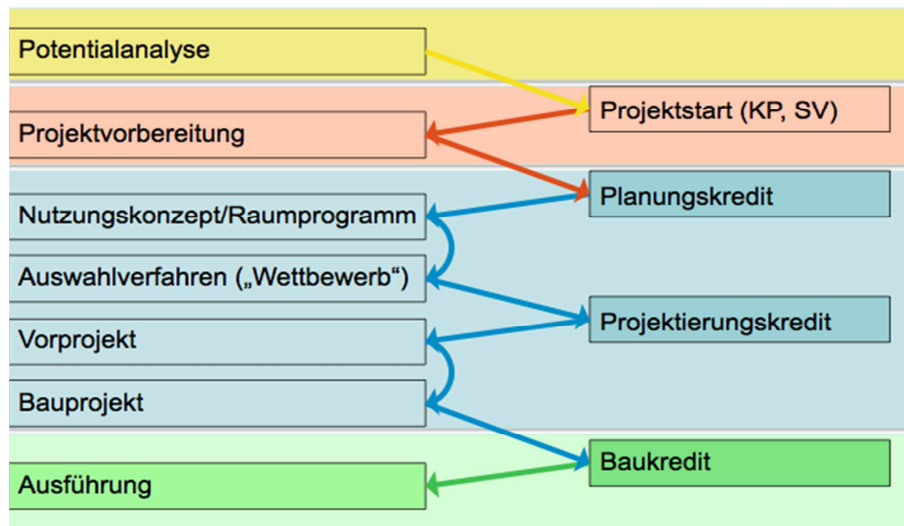
Einleitend weist Hagen Worch darauf hin, dass es heute darum geht, einen Meilenstein zu setzen und einen gemeinsamen Weg bezüglich der Arealentwicklung zu formulieren, damit die reformierte Kirchgemeinde Zürich Witikon eine lebendige Kirchgemeinde in einem lebendigen Quartier bleibt und sich entsprechend den Bedürfnissen der Gemeindeglieder im Quartier stetig entwickeln und ihren Auftrag nach Art. 5 der Kirchenordnung (Weiterentwicklung ihres Dienstes in Offenheit gegenüber der ganzen Gesellschaft) wahrnehmen kann. Die Kirche steht im Mittelpunkt des Projektes. Das Areal ist, gemäss Entwurf des kommunalen Richtplans, ein wichtiger Teil des Zentrums von Witikon.

Durch den stetigen Mitgliederschwund sinkt der Steuerertrag. Gleichzeitig steigen die Unterhaltskosten für die alternden Liegenschaften. Für die kommenden 10 Jahre ist dafür mit einem Aufwand von rund CHF 8'500'000 zu rechnen. Gleichzeitig verfügt die Kirchgemeinde über ein beträchtliches Finanzvermögen in Form von Arealfläche, die bis jetzt nicht genutzt wird.

Die Zielsetzungen des Arealentwicklungsprojektes sind:

- Räume für kirchliches Leben schaffen, die auch neue Formen von Begegnung, Zugehörigkeit, Solidarität, Stille und Meditation ermöglichen
- Lebensqualität und Nachbarschaft im Quartier durch Begegnung, Austausch und Zusammenleben fördern
- Finanzvermögen erhalten und angemessene Erträge erzielen unter Beachtung sozialer, ökologischer und ökonomischer Gesichtspunkte
- Wohnraum schaffen
- Synergien bei der Nutzung von Räumen nutzen

Anhand der folgenden Skizze zeigt Hagen Worch die Phasen des geplanten Projektverlaufs auf:



Mit der untenstehenden Tabelle erläutert er die finanziellen Aspekte der drei grundsätzlichen Arealentwicklungsvarianten:

- Status quo +: Weiterentwicklung des Areals unter Einbezug aller bestehenden Gebäude (exklusive Pfarrhaus)
- Kirche +: Arealentwicklung unter Einbezug von Kirche und Kirchturm
- Alles neu: Arealentwicklung als komplette Neugestaltung des Areals unter Einbezug des Kirchturms

	Status quo +	Kirche +	Alles neu
Projekt (Gesamtareal)			
Investitionen	27 Mio	41 Mio	40 Mio
Ertragswert	34 Mio	64 Mio	64 Mio
Landwert	7 Mio	23 Mio	24 Mio
Eigenfinanzierungsgrad	20%	35%	37%
Erträge und Kosten p.a.			
Zusätzliche freie Mittel Kirchgemeinde	630 Tsd	1'200 Tsd	1'200 Tsd
Kosten Kirchennutzung	450 Tsd	300 Tsd	200 Tsd
Freie Mittel aus Areal	180 Tsd	900 Tsd	1'000 Tsd

Die Ergebnisse der durchgeführten Kosten- und Ertragsanalyse zeigen, dass der Einbezug der Variante «Status quo +» (Erhalt der gesamten bestehenden Bausubstanz) in die Neugestaltung aus ökonomischer Sicht nicht zu empfehlen ist. Die beiden anderen Varianten sind aus wirtschaftlicher Sicht praktisch gleichwertig. Sie generieren gemäss der vorgenommenen Berechnung zusätzlich zu den Steuereinnahmen jährlich freie Mittel in Höhe von CHF 900'000 bis 1'000'000 zu Gunsten der kirchgemeindlichen Arbeit. Eine Weiterentwicklung auf der Basis der bestehenden Bausubstanz würde zu zusätzlichen freien Mitteln von rund CHF 180'000 jährlich führen.

Die Kirchgemeinde will und kann dieses Vorhaben nicht im Alleingang bewältigen. Sehr erfreulich ist, dass namhafte Partner grosses Interesse an einer Projektbeteiligung haben.

Es sind dies:

- der Schulkreis Zürichberg
- die Musikschule
- die Chrippe am Hügeli
- die Pestalozzi-Bibliothek
- die ökumenische Altersstiftung Zürich Witikon (oekas)

Ein Raumbedarf besteht zudem für kulturelle Aktivitäten im Quartier. Sehr gefragt ist auch zusätzlicher Wohnraum mit bereits konkretem Interesse an Alters- und Familienwohnungen. Diese Bedürfnisse sind in das vorgeschlagene Raumprogramm wie folgt eingeflossen:

Nutzungsart	Flächenbedarf	Raumprogramm
Kirchgemeinde	2'000 bis 2'500 m ²	2'500 m ²
Schule (Stadt Zürich)	1'500 bis 2'000 m ²	1'500 m ²
Quartier	1'000 bis 1'200 m ²	1'000 m ²
Wohnen	5'000 bis 6'000 m ²	6'000 m ²
Total	9'500 bis 11'500 m²	11'000 m²

Abschliessend weist Hagen Worch darauf hin, dass es heute um die Beantwortung der folgenden drei Fragen geht:

- Wie wollen wir das Areal künftig nutzen?
- Mit welchen Partnern soll es genutzt werden?
- Wie binden wir Fachexpertise in die Projektentwicklung ein?

Die ersten beiden Fragen werden mit dem Nutzungskonzept und Raumprogramm beantwortet, die dritte Frage mit der Art der Ausgestaltung des geplanten Wettbewerbsverfahrens.

Bevor der Versammlungsleiter die Diskussion eröffnet, orientiert er über deren Ablauf.

Zunächst wird der Präsident der Rechnungsprüfungskommission (RPK), Uwe Zweig, die Stellungnahme der RPK präsentieren. Danach werden drei Fragen, die Bettina Wagner, gestützt auf § 17 des Gemeindegesetzes, eingereicht hat, durch die Kirchenpflege beantwortet.

Im Anschluss daran folgt die allgemeine Diskussion.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK):

Grundlage für die Arbeit der RPK ist Artikel 169 der Kirchenordnung: Danach prüft die RPK alle Anträge von finanzieller Tragweite. Sie klärt deren finanzrechtliche Zulässigkeit, finanzielle Angemessenheit und rechnerische Richtigkeit ab und erstattet dazu der Kirchgemeindeversammlung Bericht und Antrag.

Der RPK wurde pro ausgewählter Nutzungsvariante ein Cash Flow Szenario für ein Geschäftsjahr in vollem Ausbau vorgelegt.

Die RPK sieht als mögliche Risiken, dass sich Projektkosten, Leerstände, Kreditzinsen etc. anders entwickeln als angenommen.

Bei einem Investment dieser Grössenordnung ist es erforderlich, «Stress-Szenarien» zu rechnen und eine Planung der Gemeindefinanzen inklusive des Investments sowie des Betriebs vorzunehmen. Die Planung der Gemeindefinanzen muss reflektieren, aus welchen Mitteln eventuelle Verluste gedeckt werden. Gestützt auf die eingesehenen Unterlagen stellt die RPK fest, dass Planungskommission und Kirchenpflege intensiv an dem Projekt gearbeitet haben.

Die RPK beantragt, der Kirchgemeindeversammlung neben dem Resultat des Wettbewerbs auch detaillierte Angaben zu Wirtschaftlichkeit und Finanzierung der Investition vorzulegen.

Der konkrete Antrag der RPK lautet:

Neben dem Ergebnis des Architekturwettbewerbs werden der Kirchgemeindeversammlung zusätzlich Unterlagen zu Wirtschaftlichkeit und Finanzierung der Investition vorgelegt.

Die zusätzlichen Unterlagen umfassen:

- Gesamtwirtschaftliches Modell der Gemeindefinanzen für 20+ Jahre (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Liquiditätsplanung)
- Szenario-Rechnungen für die wichtigsten Variablen
 - Die Phasen der Projektentwicklung, des Baus und der Erstvermietung werden eingeschlossen
 - Berücksichtigung des Vertrages mit der Kirchgemeinde der Stadt Zürich gemäss aktuellem Stand

Der Präsident fragt an, ob zur Stellungnahme der RPK das Wort gewünscht wird. Dies ist nicht der Fall.

Anfrage gemäss § 17 des Gemeindegesetzes:

Fristgerecht hat Bettina Wagner eine Anfrage gemäss § 17 des Gemeindegesetzes eingereicht. Die Antworten wurden Bettina Wagner vorgängig zur Kirchgemeindeversammlung zugestellt. Der Versammlungsleiter verliest die Fragen sowie die Antworten der Kirchenpflege.

Bettina Wagner bedankt sich für die Ausführungen. Sie betont nochmals, dass die Formulierung der Ausschreibung mitentscheide, welche Planungsbüros sich für die Teilnahme am Wettbewerb interessieren. Die Ausschreibung soll so gestaltet sein, dass sich Büros mit Herzblut für die Nutzungsvielfalt melden.

Eine Diskussion durch die Versammlung wird nicht gewünscht. Die Fragen und Antworten sind als Anhang dem Protokoll angefügt.

Diskussion:

In der allgemeinen Diskussion werden verschiedene Hinweise gegeben, Fragen gestellt und Anträge eingebracht. Sie sind nachfolgend zusammengefasst.

In der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten sollen auch Energieeffizienz und graue Energie berücksichtigt werden.

Die Kirchenorgel sei speziell für die Neue Kirche konzipiert worden und könne nicht einfach demontiert und andernorts wieder eingebaut werden. Es wird vorgebracht, dass nach mündlicher Aussage eines Orgelbauers für eine neue Orgel ca. CHF 1'500'000 aufgewendet werden müssten.

Werden die Unterhaltskosten nach einer Totalsanierung sinken?

Antwort: Dies ist anzunehmen. In der genannten Summe von CHF 8'500'000 sind jedoch noch keine Mittel für wertvermehrnde Investitionen wie z. B den Einbau eines Liftes enthalten.

Weshalb sollen nur die Varianten Bebauung unter Einbezug der bestehenden Kirche und des Kirchturms bzw. nur des Kirchturms im Wettbewerb bearbeitet werden?

Antwort: Es ist den teilnehmenden Planungsbüros überlassen, inwieweit sie die bestehende Bausubstanz im Rahmen des vorliegenden Nutzungskonzeptes und Raumprogramms integrieren insbesondere unter der Vorgabe, eine Nutzungsfläche von ca. 11'000 m² zu gestalten. Bedingung ist, mindestens den Kirchturm zu erhalten. Die im Wettbewerbsprogramm vorgesehene Zwischenbesprechung dient unter anderem dazu, den gewählten Umgang mit der bestehenden Infrastruktur zu reflektieren. In der heutigen Abstimmung geht es darum zu bestimmen, wie das Areal künftig genutzt werden soll und nicht darum welche Bauvariante ausgeführt wird.

Im Bericht werden konkrete Aussagen zur Aussenraumgestaltung vermisst. Witikon verfüge als einziges Quartier in der Stadt Zürich über keinen gemütlichen Platz als Begegnungsort. Die Integration eines Platzes soll ins Wettbewerbsprogramm aufgenommen werden. Dabei sei auf eine klimaökologische Gestaltung und möglichst auf den Erhalt des Schatten spendenden Baumbestandes zu achten.

Antwort: In den Vorgaben zum Wettbewerb ist ein Platz vorgesehen. Ebenso werden sich die Wettbewerbsteilnehmenden mit dem Baumbestand beschäftigen müssen.

Im Entwurf des Siedlungsrichtplans ist dem Gebiet Einkaufszentrum Kirchen- und Schulareal eine Zentrumsfunktion zugeordnet.

Das Areal soll so gestaltet werden, dass klimasensitiv gebaut werden kann.

Die geforderte Ausnutzung verunmögliche den Erhalt der Kirche bzw. des bestehenden Ensembles auf dem Areal der Neuen Kirche. Deshalb müsse die Ausnutzung reduziert werden. Antwort: Es ist grundsätzlich den Wettbewerbsteilnehmenden überlassen, welche Bauten sie in das Projekt integrieren werden, ausgenommen der Kirchturm, der im Minimum bestehen bleiben muss. Es wurde bewusst eine moderate Ausnutzung gewählt, wohlwissend, dass mit einer Aufzoning die Erstellung von mehr Nutzungsfläche möglich gewesen wäre. Die Intention dieser Entscheidung ist es, Spielraum für eine gehaltvolle Gestaltung zu bieten.

Simon Kraus, Präsident der Quartierentwicklungskommission (QWEK), bittet darum, dass die QWEK einen Sitz in der beratenden Expertengruppe der Jury erhält.

Am Ende der Diskussion liegen drei ausformulierte und mehrere noch im Detail zu formulierende Anträge vor.

Balz Bürgisser beantragt:

Witikon braucht einen Platz, der für die kirchliche Nutzung und auch als Begegnungsort für die Quartierbevölkerung zur Verfügung steht.

Der Aussenbereich soll unter Beachtung von ökologischer Nachhaltigkeit und Hitzeminderung gestaltet werden. Die schönen grossen Bäume auf dem Areal sollen – nach Möglichkeit – erhalten bleiben.

Hans-Peter Burkhard beantragt:

Die Kirchenpflege wird beauftragt, die an der Versammlung eingebrachten Aspekte zu prüfen und bewusst im Wettbewerbsverfahren zu verankern.

Um den Umgang mit den verschiedenen Anträgen zu klären, unterbricht der Vorsitzende die Versammlung.

Nach der Wiedereröffnung der Versammlung schlägt Hagen Worch vor, die diversen Anträge in einem Antrag zusammenzufassen.

Der zusammenfassende Antrag lautet:

Die Kirchenpflege verpflichtet sich, die formulierten und protokollierten Anliegen bei der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms einfließen zu lassen.

Er zählt die dabei zu berücksichtigenden Punkte auf:

- Verdeutlichung der kirchgemeindlichen Bedürfnisse
- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Jugendarbeit
- Einbezug von Musik und Kultur
- Klimasensitives, ökologisches, nachhaltiges Bauen und Gestalten
- Bewusster Umgang mit dem bestehenden Baumbestand
- Schaffung eines den Bedürfnissen von Kirchgemeinde und Quartier dienenden Platzes
- Bewusster Umgang mit dem bestehenden Ensemble insbesondere der Kirche
- Berücksichtigung von Energieeffizienz und grauer Energie

Nachdem die Diskussion nicht gewünscht wird, lässt der Versammlungsleiter zunächst die aktuelle Anzahl Stimmberechtigter feststellen und dann über die Anträge abstimmen.

Die Nachzählung ergibt die Anwesenheit von 52 Stimmberechtigten.

Beschluss:

Dem Antrag, dass die Kirchenpflege sich verpflichtet, die in der Kirchgemeindeversammlung formulierten und protokollierten Anliegen bei der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms einfließen zu lassen, wird mit 50 Stimmen bei je einer Gegenstimme und Enthaltung zugestimmt.

Balz Bürgisser und Hans-Peter Burkhard ziehen ihre Anträge zurück. Es werden keine Begehren zur Behandlung weiterer Anträge gestellt.

Der Vorsitzende fragt an, ob zum Antrag der Kirchenpflege bezüglich Nutzungskonzept und Raumprogramm das Wort gewünscht wird. Dies ist nicht der Fall. Der Präsident lässt über den Antrag abstimmen.

Beschluss:

Der Antrag, dem von der Kirchenpflege erarbeiteten Nutzungskonzept und Raumprogramm als Basis für die weitere Entwicklung des Kirchenareals zuzustimmen, wird mit 50 Stimmen bei je einer Gegenstimme und Enthaltung angenommen.

4. Arealentwicklungsprojekt, Genehmigung der Art des Wettbewerbsverfahrens

Hagen Worch fragt die Versammlungsteilnehmenden, ob zu diesem Traktandum das Wort gewünscht wird. Dies ist nicht der Fall. Es folgt die Abstimmung.

Beschluss:

Der Antrag, dem von der Kirchenpflege vorgeschlagenen Wettbewerbsverfahren (Studienauftrag mit offener Präqualifikation) zuzustimmen, wird mit 50 Stimmen bei je einer Gegenstimme und Enthaltung angenommen.

Sodann stellt Hagen Worch den Zusatzantrag der Rechnungsprüfungskommission zur Diskussion. Das Wort dazu wird nicht gewünscht. Es folgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag der Rechnungsprüfungskommission, dass neben dem Ergebnis des Architekturwettbewerbs der Kirchgemeindeversammlung zusätzlich Unterlagen zur Wirtschaftlichkeit und Finanzierung der Investition vorzulegen sind, wird mit 43 Stimmen bei vier Gegenstimmen und fünf Enthaltungen zugestimmt.

Die zusätzlichen Unterlagen umfassen:

- Gesamtwirtschaftliches Modell der Gemeindefinanzen für 20+ Jahre (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Liquiditätsplanung)
- Szenario-Rechnungen für die wichtigsten Variablen
- Die Phasen der Projektentwicklung, des Baus und der Erstvermietung werden eingeschlossen
- Berücksichtigung des Vertrages mit der KG Stadt Zürich gemäss aktuellem Stand

5. Landabtausch mit der Stadt Zürich

Hagen Worch informiert, dass die Verhandlungen noch im Gange sind.

6. Informationen aus der Kirchenpflege

Angesichts der vorgerückten Zeit wird auf dieses Traktandum verzichtet.

Der Vorsitzende gibt das Wort zur allgemeinen Umfrage frei.

Ein Votant merkt an, dass die Aktenaufgabe zum Teil während der Ferienzeit erfolgt sei und er deshalb sehr spät von der Versammlung und den Traktanden Kenntnis erhalten habe.

Abschluss

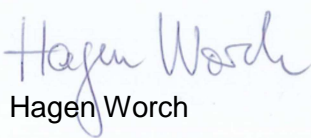
Nachdem das Wort nicht weiter gewünscht wird, fragt der Versammlungsleiter an, ob Einwände gegen die Versammlungsführung geltend gemacht werden. Dies ist nicht der Fall. Das Versammlungsprotokoll wird aufgelegt und auf der Homepage publiziert werden. Allfällige Begehren um Berichtigung müssen gemäss Gemeindegesetz innert 30 Tagen nach Auflagebeginn geltend gemacht werden.

Die ordentliche Kirchgemeindeversammlung findet am Montag, 8. November 2021, um 19.30 Uhr in der Neuen Kirche statt.

Hagen Worch dankt allen Teilnehmenden der Kirchgemeindeversammlung für das engagierte Mitwirken und die Diskussionen.

Um 13.50 Uhr schliesst der Vorsitzende die Versammlung.

Der Präsident der Kirchenpflege



Hagen Worch

Der Aktuar



Eugen Staub

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Beschlüsse kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung binnen 5 Tagen und wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhalts oder wegen Unangemessenheit binnen 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs bei der Bezirkskirchenpflege Zürich, Herr Hans Strub, Präsident, Oberdorfstrasse 22, 8001 Zürich, erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Sie ist in genügender Anzahl für die Rechtsmittelinstanz und die Vorinstanz beizulegen. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Das Rekursverfahren in Stimmrechts-sachen ist kostenlos. Im Übrigen hat die unterliegende Partei die Kosten des Rekursverfahrens zu tragen.