

20. Sitzung der Zentralkirchenpflege der Stadt Zürich, Amtsdauer 2014/2018

Mittwoch, 28. Juni 2017



- Protokollgenehmigung. Sitzung vom 29. März 2017
- Verband – Jahresrechnung 2016
- Kenntnisnahme Jahresbericht 2016
- Grundsätze und Vorgehen Ressourcenplanung 2019-2022 –
Richtungsweisender Vorentscheid
- Stiftung Randolins: Finanzierung Umbau Chesa Languard –
Erneuter Antrag
- Zusammenschlussvertrag – Antrag an den Kirchenrat zuhanden
der Synode (zusätzliches Geschäft)
- Informationen aus dem Verbandsvorstand / Projektsteuerung
Reform

108 Protokoll

Protokoll der Sitzung vom 29. März 2017

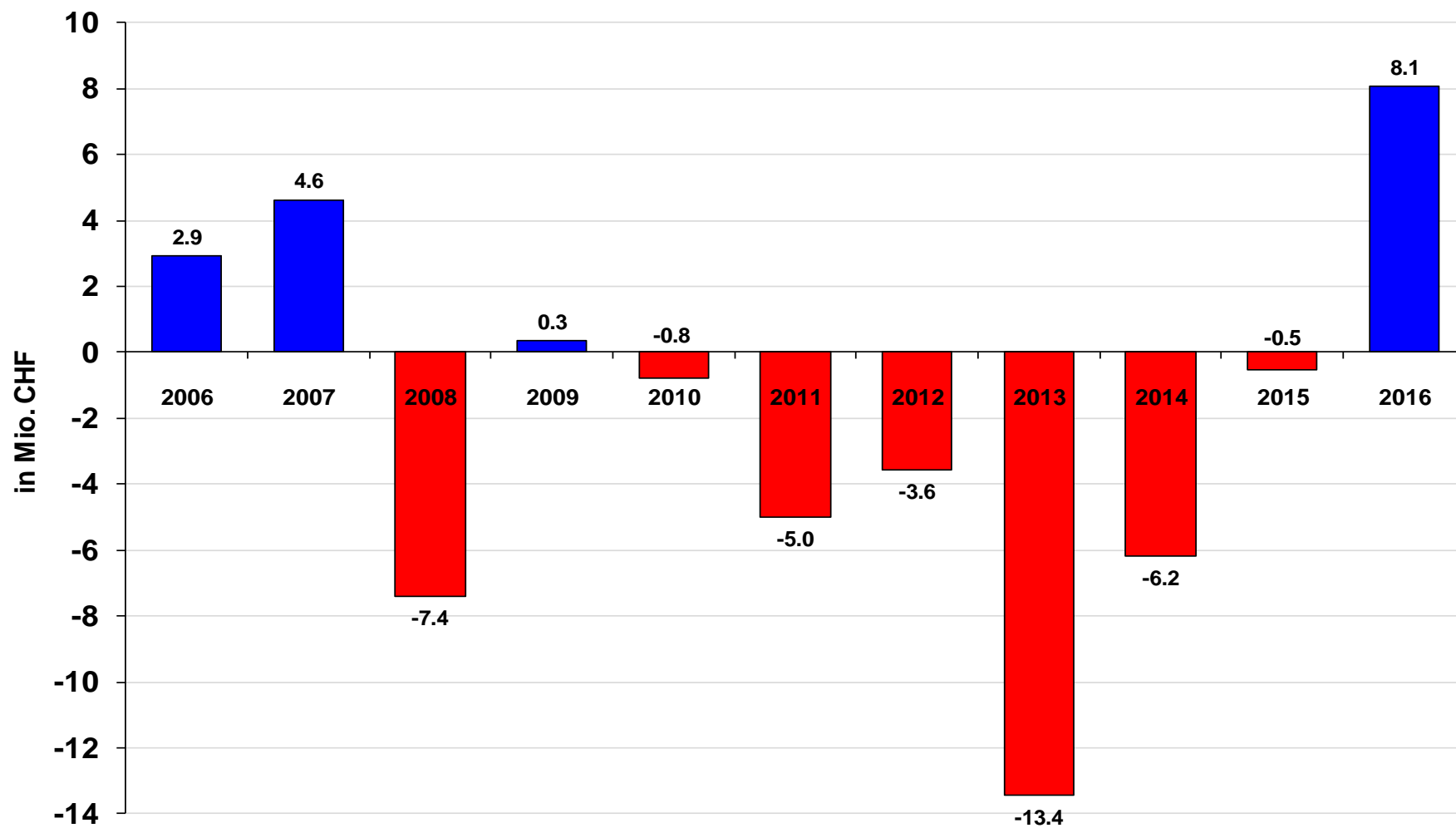
Formelle Genehmigung

109 Verband – Jahresrechnung 2016

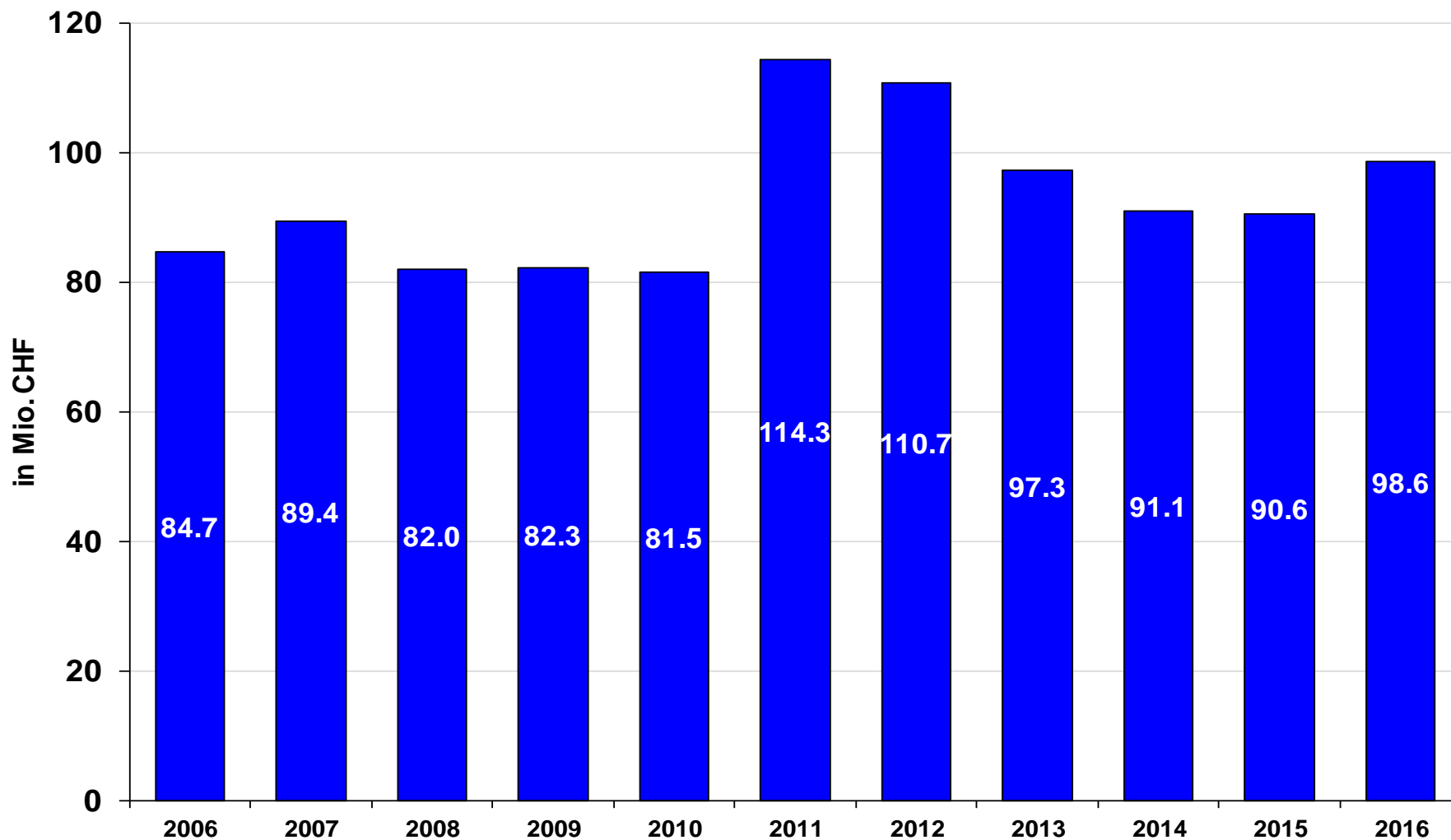
- **Antrag: Zustimmung**

Rechnung 2016	Aufwand	Ertrag	Netto- ergebnis	Kapital 31.12.2016
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF
Verband	80'929'397	88'995'703	8'066'305	98'616'457
Personal- & Entwicklungsfonds	581'736	1'962'778	1'381'042	60'243'830
Solidaritätsfonds	1'622	117'610	115'988	24'826'701
Spendgut Wasserkirche	4'084	9'257	5'173	141'587
Spendgut Pfarrkonvent	69'678	71'508	1'831	77'113
Total	81'586'517	91'156'855	9'570'338	183'905'688

Ergebnis des Verbandes (Aufwand- und Ertragsüberschuss)



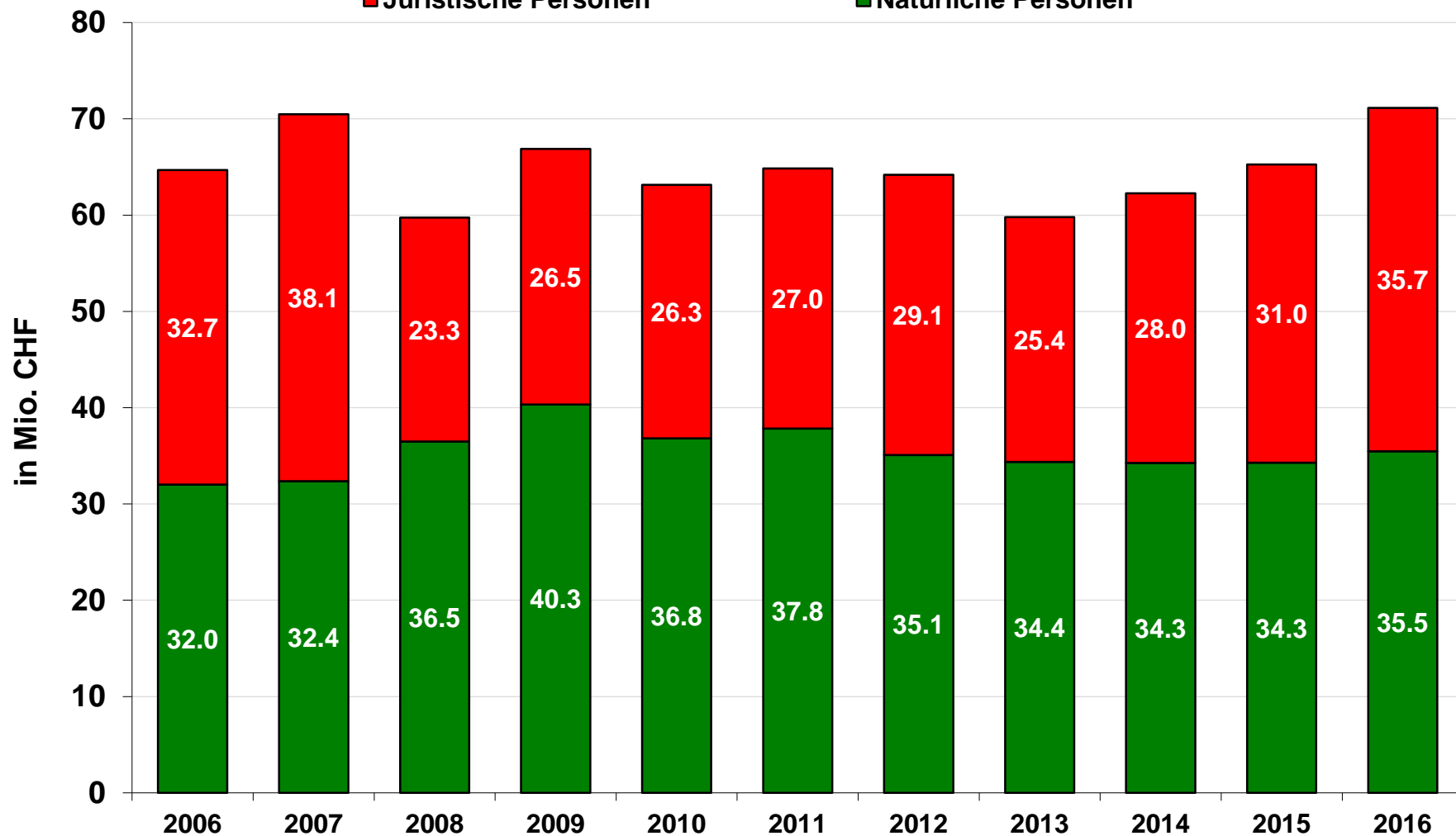
Eigenkapital des Verbandes



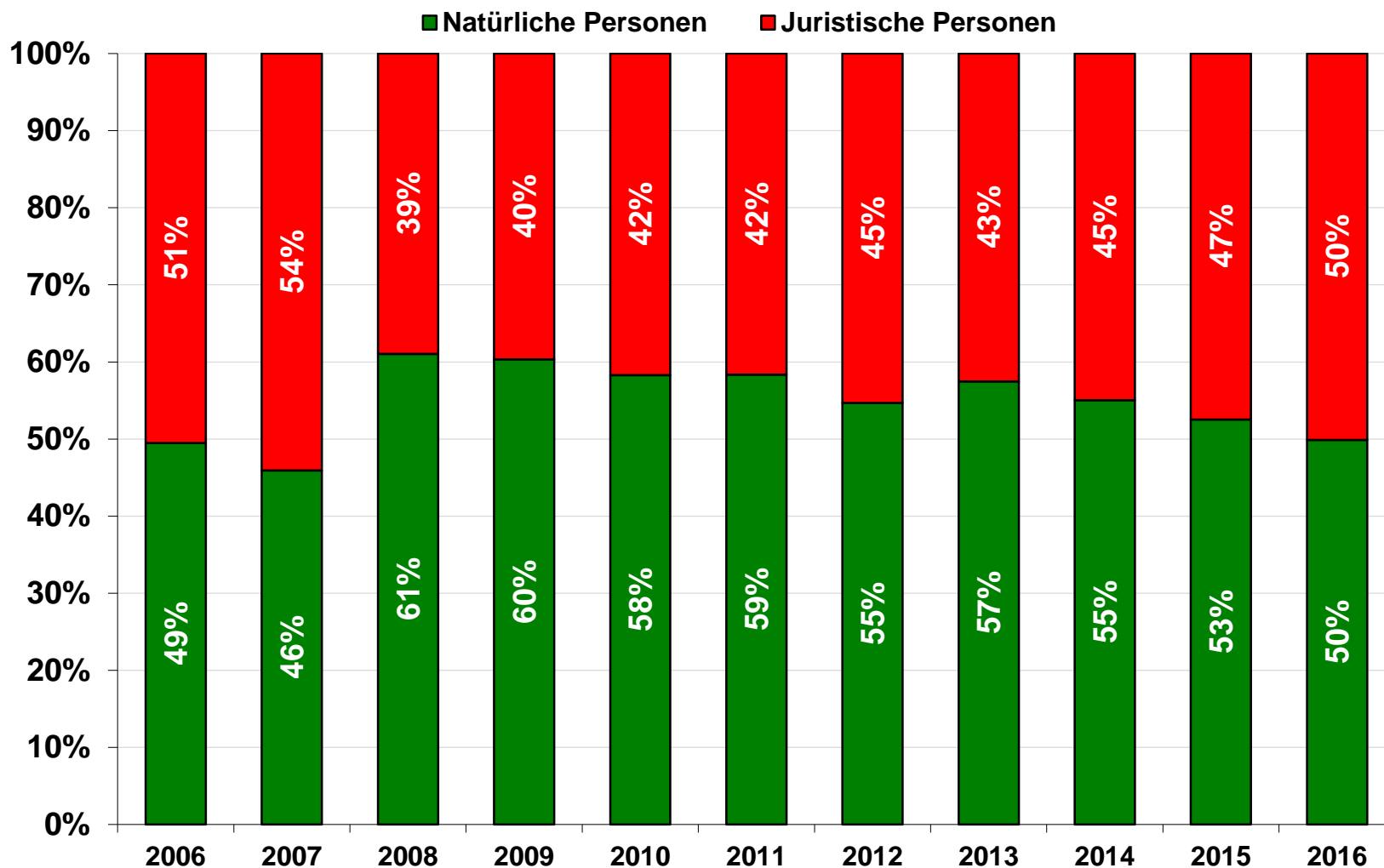
Steuerertrag natürliche und juristische Personen

■ Juristische Personen

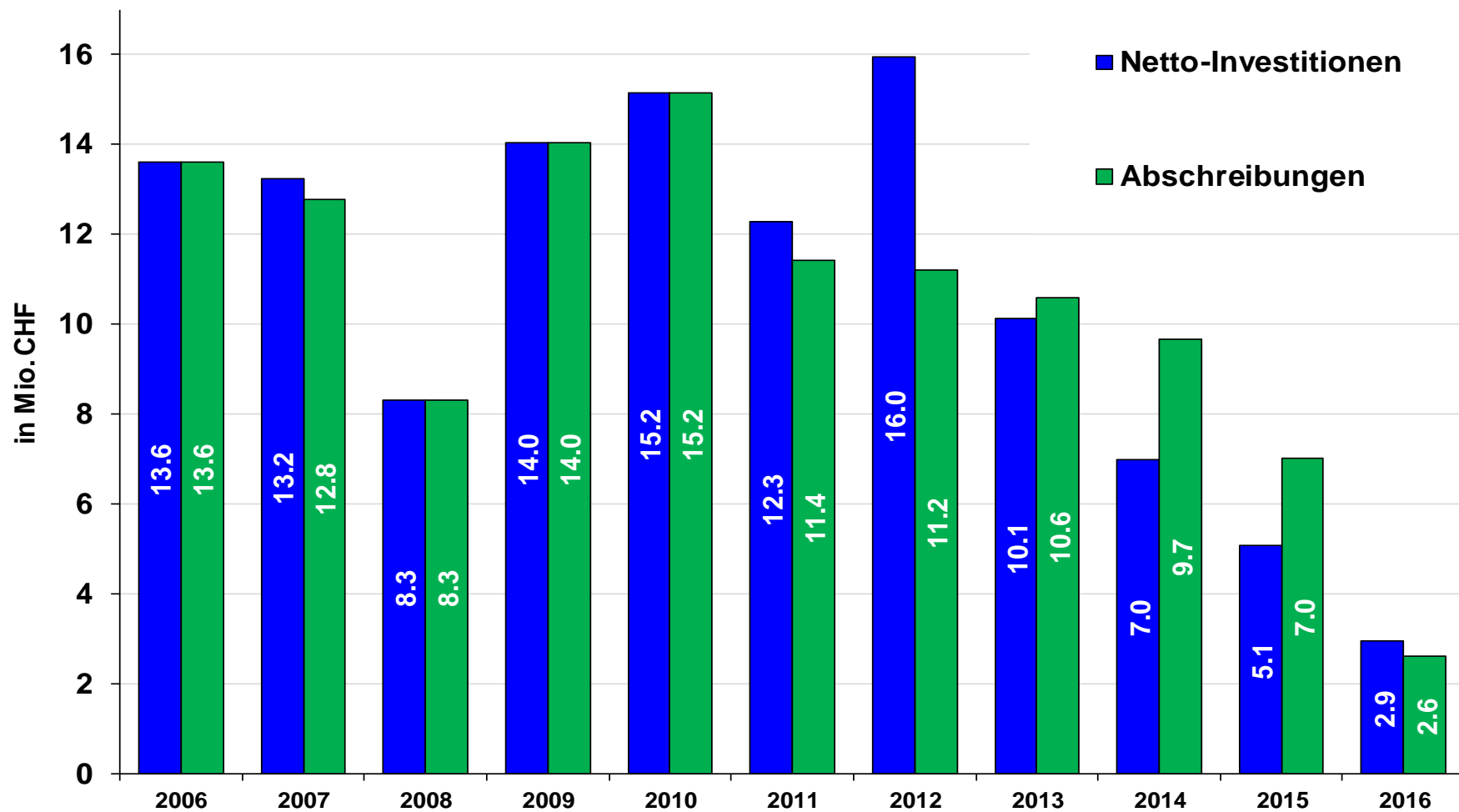
■ Natürliche Personen



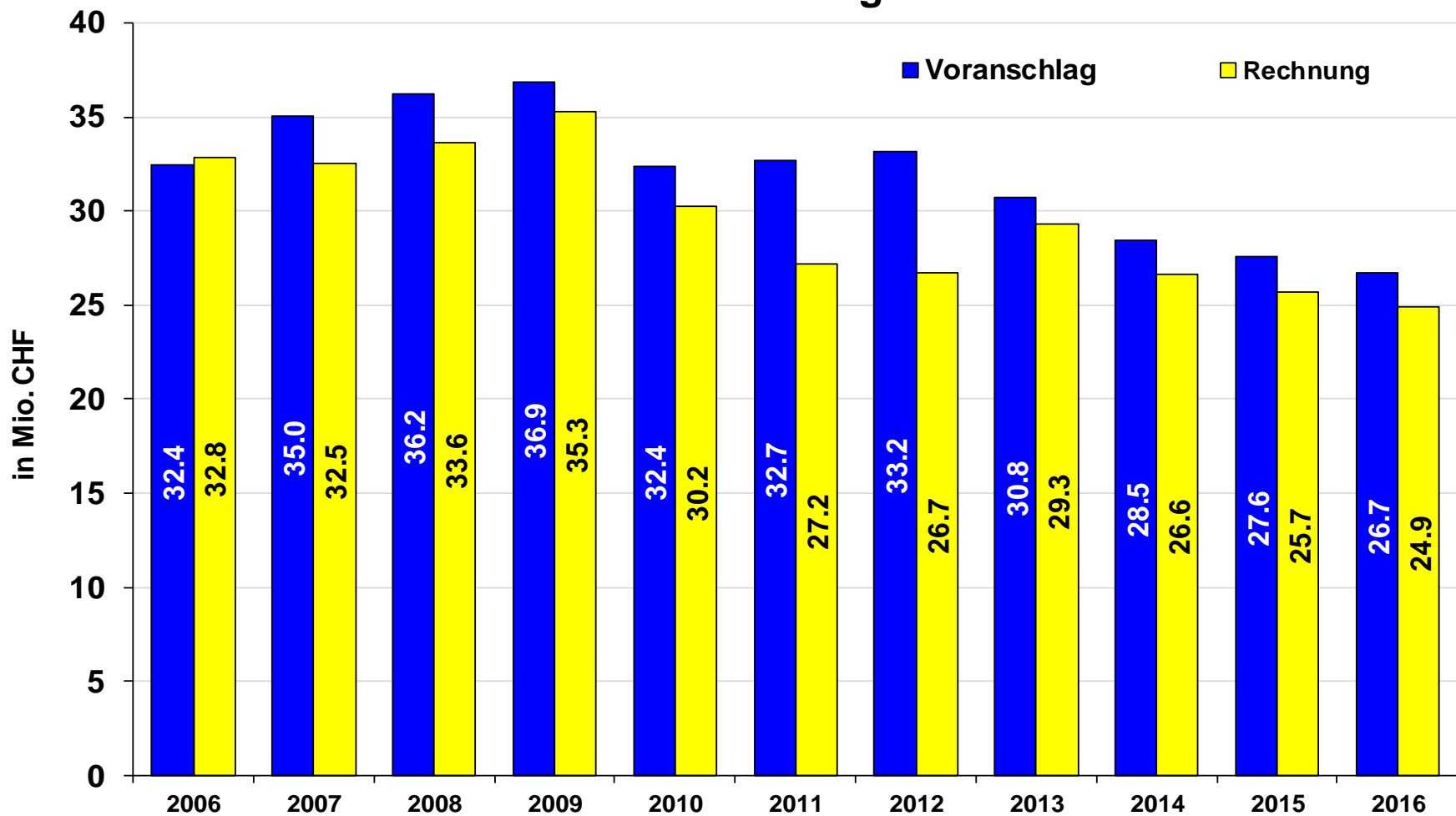
Aufteilung Steuerertrag natürliche und juristische Personen



Nettoinvestitionen und Abschreibungen des Verbandes



Steueranteile der Kirchgemeinden



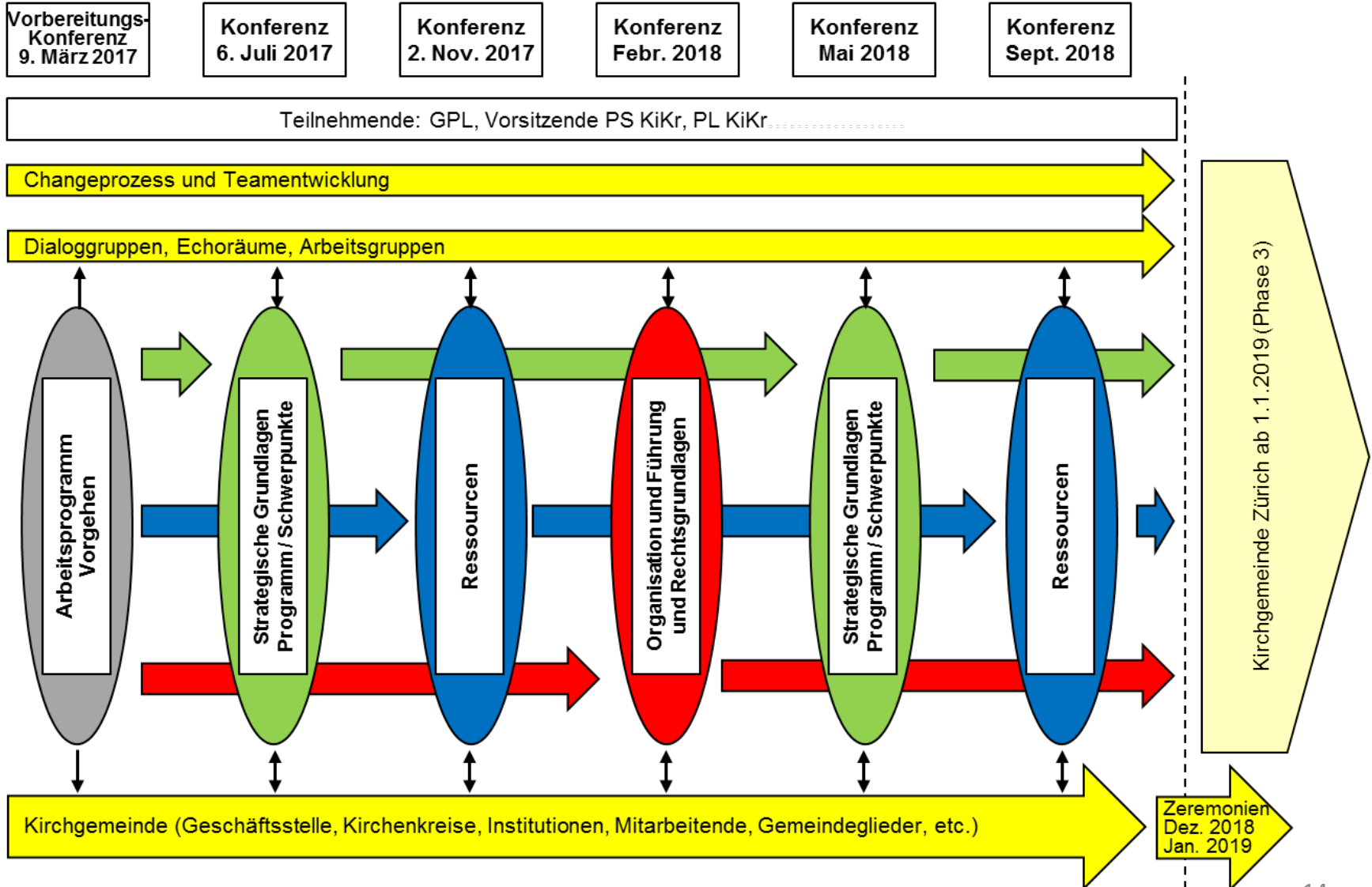
110 Verband – Jahresbericht 2016

- **Antrag: Kenntnisnahme**

111 Grundsätze und Vorgehen Ressourcenplanung 2019-2022 – Richtungsweisender Vorentscheid

- **Antrag: Zustimmung**

Prozessplan



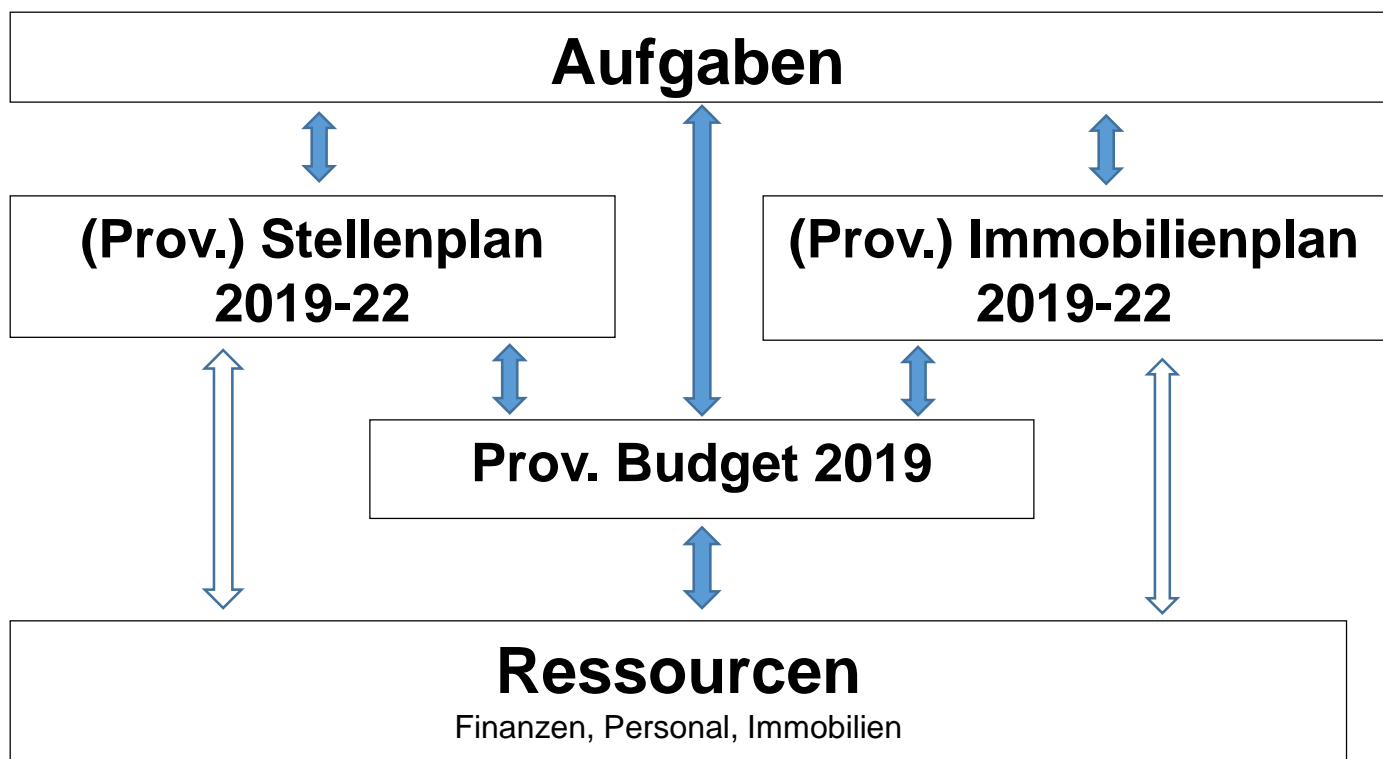
Grundsätze für die Aufgabenteilung

Kirchgemeinde Zürich		
	Dezentral in den Kirchenkreisen	Zentral in der Kirchgemeinde
Grundaufgaben langfristig; Auftrag der Landeskirche; „Grundversorgung“	Verkündigung und Gottesdienst, Diakonie und Seelsorge, Bildung und Spiritualität, Gemeindefaufbau und Leitung mit kirchenkreis-internen Prioritäten	Gemeindefaufbau und Leitung (z.B. Fachkonzepte wie Diakonie, Kirchenmusik) Konzentrierte spezifische Aufgaben
Schwerpunkte mittel- bis langfris- tig; Überprüfung alle 4 Jahre	Schwerpunkte Kirchgemeinde Zürich	
Projekte zeitlich be- schränkt, max. 2 Jahre	Lancierung neuer Aktivitäten im KiKr	Lancierung kirchengemein- Aktivitäten

Erste Erkenntnisse
an Konferenz vom
6. Juli 17

Vertiefung an
Konferenz vom
Mai 2018

Führungsinstrumente Ressourcenplanung



Übersicht Stellenplan

Executive Summary - Stellenplan | Vollzeitäquivalente (Full Time Equivalents; FTE's)

Organisationseinheit Anz. Mitgl. 31.12.2017 (Schätzung)	Kirchgemeinde Zürich - Gesamtsicht							
	86'980							
FTE's	IST Juni 2017		Meilenstein A voraussichtliches IST per 31.12.2018		Meilenstein B Ausgangslage per 01.01.2019		Meilenstein C Zielgrösse per 31.12.2022	
	ord. Stellenplan	Drittmittelfin.	ord. Stellenplan	Drittmittelfin.	ord. Stellenplan	Drittmittelfin.	Planwerte	Drittmittelfin.
Organisationen								
Total Kirchgemeinden / Kirchenkreise	147.9	11.2						
Total Institutionen	25.1	1.0						
Total Geschäftsstelle	27.2	0.2						
Total	200.2	12.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Zusammenzug	212.6		0.0		0.0		0.0	

Struktur Stellenplan

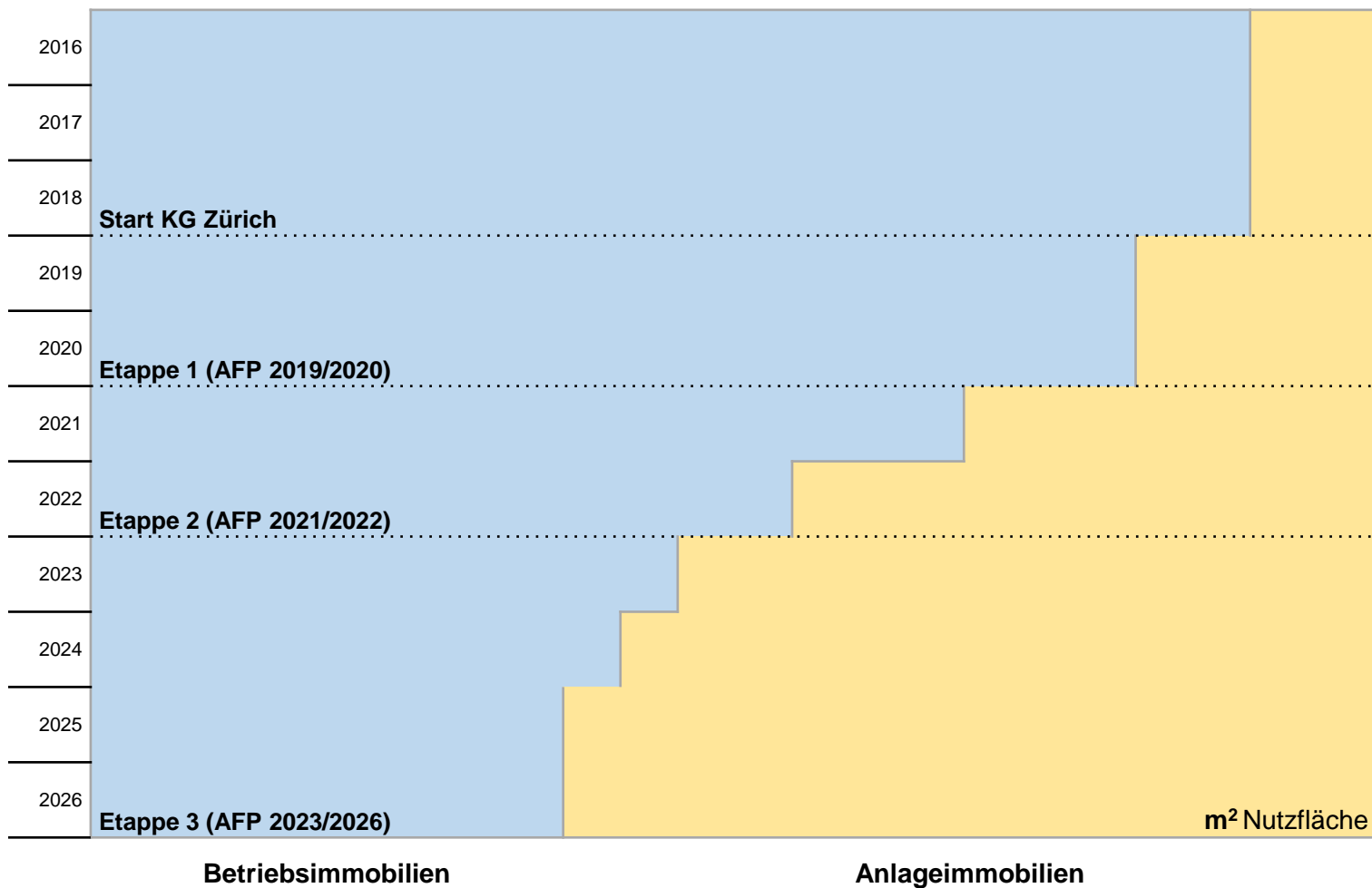
Provisorischer Stellenplan | Vollzeitäquivalente (Full Time Equivalents; FTE's)

Organisationseinheit Anz. Mitgl. 31.12.2017 <small>(Schätzung)</small> FTE's Aufgabenbereiche	Kirchenkreis X			
	YZ			
	IST Juni 2017	Meilenstein A voraussichtliches IST per 31.12.2018	Meilenstein B Ausgangslage per 01.01.2019	Meilenstein C Zielgrösse per 31.12.2022
Grundaufgaben (gegliedert nach Berufsgruppen) - ... - ... - ...	- ... - ... - ...	- ... - ... - ...	- ... - ... - ...	- ... - ... - ...
Schwerpunkte (heute teilweise Institutionen) - ... - ... - ...			- ... - ... - ...	- ... - ... - ...
Total Grundaufgaben und Schwerpunkte

Personal

- KG ZH übernimmt per 1. Januar 2019 gesamten Personalbestand (wie er sich am 31. Dezember 2018 präsentiert)
- Alle dannzumal noch bestehenden Anstellungsverhältnisse werden im Rahmen der Universalsukzession zu unveränderten Konditionen übernommen.
- Bis Ende 2018 befristete Arbeitsverhältnisse werden rechtlich per 31. Dezember 2018 beendet. Es wird im Einzelfall geprüft, ob und in welcher Form diese Anstellungen erneuert werden.
- Für die Differenz zwischen IST- und SOLL-Stellenplan wird eine Übergangsfrist von zwei Jahren (2019/2020) eingeräumt.

Aufteilung Betriebs- und Anlageimmobilien



Struktur Immobilienplan

Immobilienplan Reformierte Kirchgemeinde Zürich / Kirchenkreis 7 & 8

Kosten			IST März 2017		Voraussichtliches IST bis 31. Dez. 2018		Ausgangslage per 1. Jan. 2019		Zielgrösse per 31.12.2022		Differenz Ausgangslage - Zielgrösse					
Grundaufgaben	+ Miete		Fr.	3'238'027	Fr.	3'238'027										
	+ Nebenkosten		Fr.	663'099	Fr.	663'099										
	- Hauswartvergütung		Fr.	-272'758	Fr.	-272'758										
	- Kostenminderung Event- / Untervermietung															
	- Mieterlass Beiträge an Untermieter															
	= Total Grundaufgaben		Fr.	3'628'367	Fr.	3'628'367										
Schwerpunkte	+ Miete															
	+ Nebenkosten															
	- Hauswartvergütung															
	- Erträge Event- / Untervermietung															
	- Mieterlass Beiträge															
	= Total Schwerpunkte															
Total Mietaufwand																
Immobilienzuteilung			Zuteilung Portfolio		Zuständige Bewirtschaftung		Zuteilung Portfolio		Zuständige Bewirtschaftung		Zuteilung Portfolio		Zuständige Bewirtschaftung		Bewirtschaftungsübergabe per 30.11.2017 Portfolio	
Kirchgemeinde	Anschrift	Parzelle	BI	AI	IB KG	IB GS	BI	AI	IB KG	IB GS	BI	AI	OM	FM	Übergabe	
BG	Lenggstr. 75	RI5145	X		X		X		X				X			

Immobilien

- Wahrung der Eigentümerinteressen ab 1.1.2019 zentral durch die Geschäftsstelle
- Aufteilung zwischen Betriebs- und Anlageimmobilien (vgl. Immobilienplan)
- Durch Reduktion der Betriebsimmobilien und Vergrößerung der Anlageimmobilien werden zusätzliche Ertragsmöglichkeiten generiert.
- Nutzung von denkmalgeschützten Immobilien steht im Vordergrund

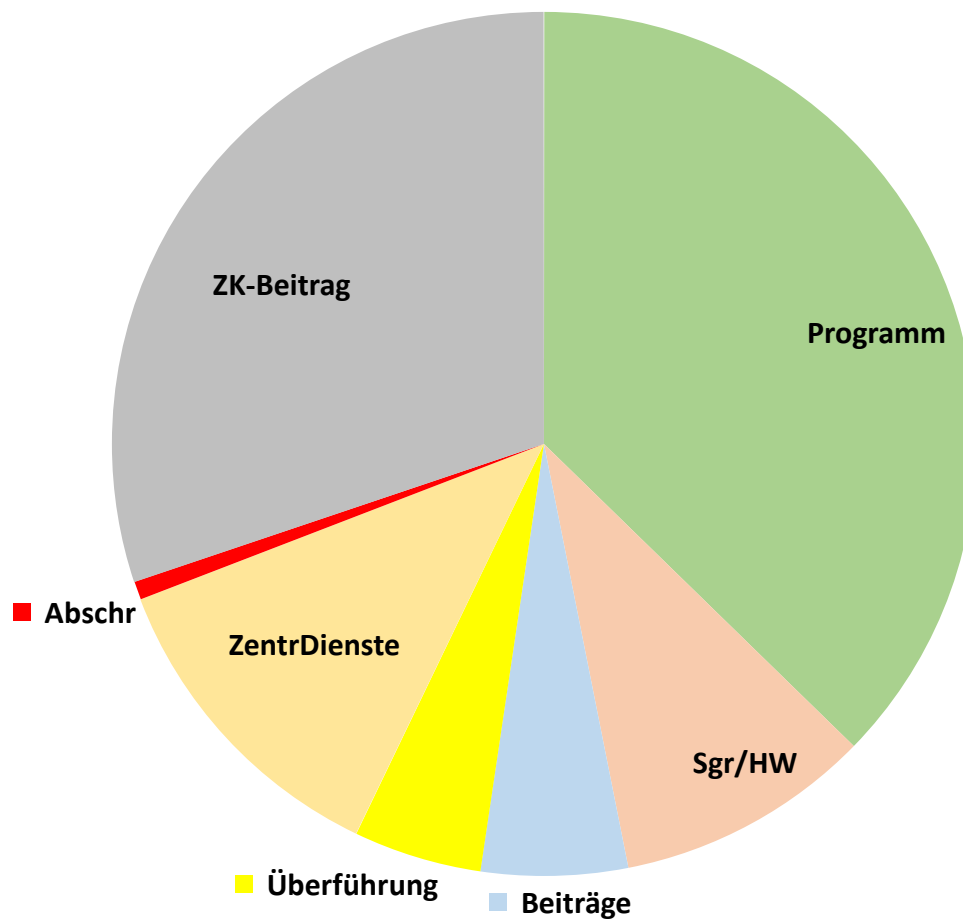
Grundsätze Arbeitsteilung bei Immobilien

- Kaufmännische Bewirtschaftung (Verwaltung) aller Immobilien erfolgt durch die Geschäftsstelle
- Technische Bewirtschaftung (Hauswartungen) der Betriebsimmobilien obliegt den Kirchenkreisen, ausser eindeutige Spezialisierungen
- Sigristentätigkeit und Hausdienst für int. & ext. Anlässe obliegt den Kirchenkreisen
- Weiterhin noch unklare Situation für SigristInnen/Hauswarte, da Aufteilung Betriebs- und Anlageimmobilien noch offen

Budget 2019 - Herausforderungen

- Steuererträge schwer abzuschätzen
- Abgrenzung von Grundaufgaben, Schwerpunkte und Projekte in Bearbeitung
- Entsprechend ist Aufteilung Anlage- / Betriebsimmobilien noch offen
 - Ertragsmöglichkeiten im 2019?
 - Hauswarte der künftigen Anlageimmobilien?
- Ressourcenzuteilung zu Grundaufgaben, Schwerpunkten, Projekten und zentralen Diensten ist politischer Entscheid
- Kosten Überführungsmassnahmen noch offen
- Änderung Rechnungslegungsvorschriften (HRM2) erschwert Vergleichbarkeit

Provisorisches Budget 2019

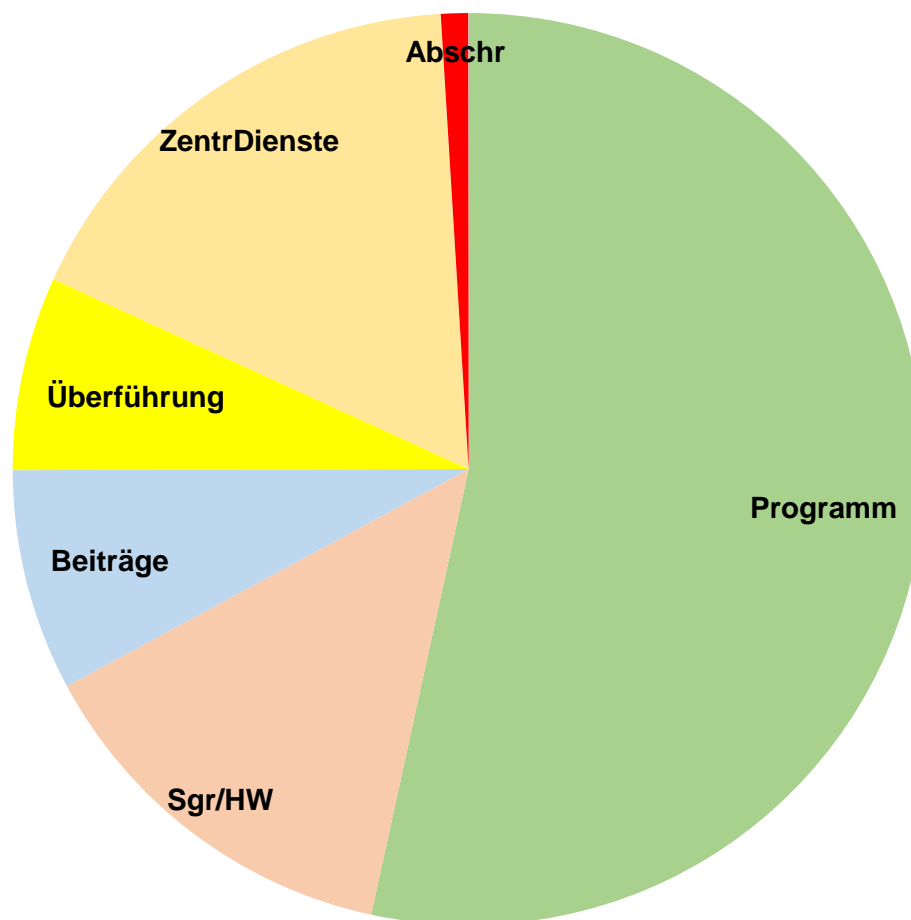


**Geschätzter Aufwand:
CHF 72 Mio.**

**Qualitative
Aufteilung**

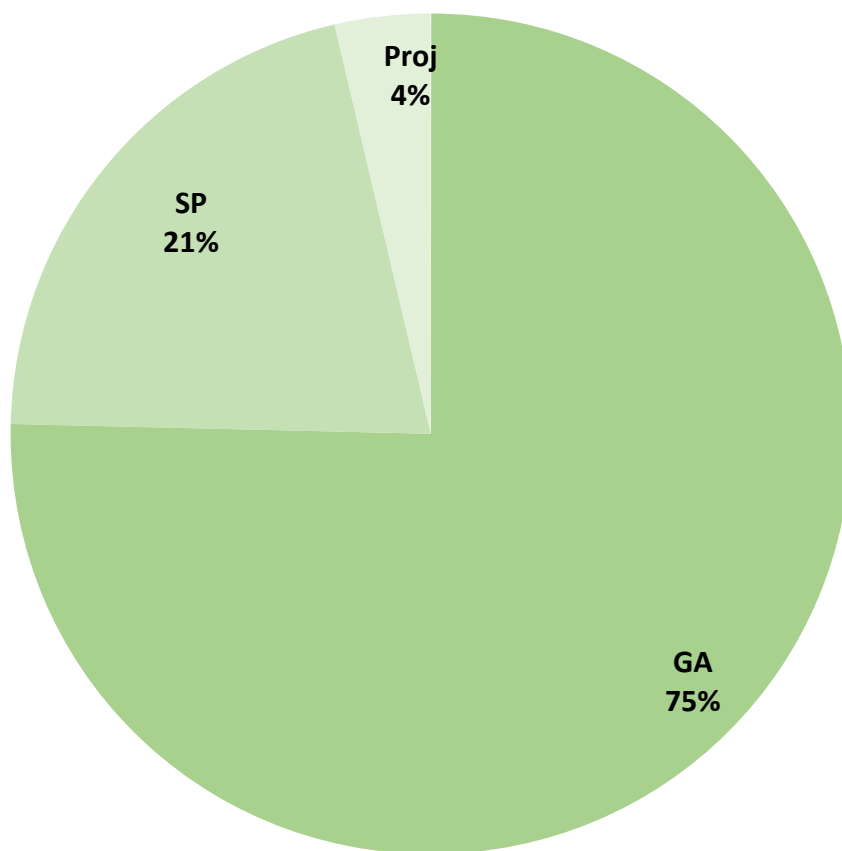
**Bemerkung:
Entspricht ca. dem
Aufwand 2018**
(unter Vernachlässigung der
neuen Rechnungslegung)

Provisorisches Budget 2019



**Aufwand im
Einflussbereich
KG Zürich**
(Total ca. CHF 50 Mio)

Provisorisches Budget 2019

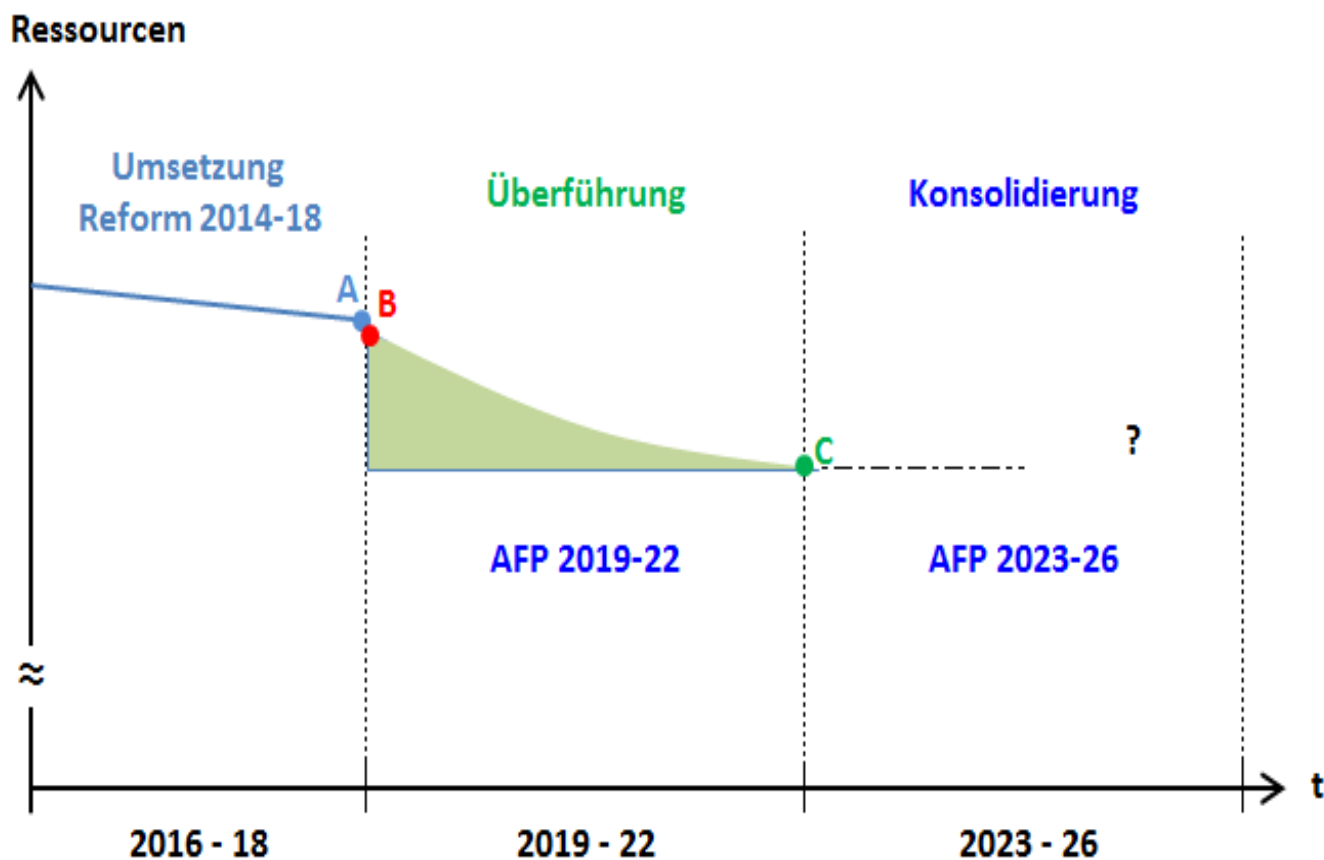


**Qualitative
Aufteilung der
Programmkosten
(exkl. Sgr/HW)**
(Total ca. CHF 27 Mio)

Ressourcenzuteilung

- Finanzierung Grundaufgaben (Personal, Immobilien, Sachaufwand):
=> Frankenbetrag pro Mitglied im Kirchenkreis
- Finanzierung Schwerpunkte Kirchengemeinde (P, I, S):
=> Frankenbetrag pro Schwerpunkt/Institution
- Finanzierung Projekte (P, I, S):
=> Frankenbetrag pro Projekt
- Finanzierung Zentrale Dienste (P, I, S):
=> Frankenbetrag für Kirchenpflege und Parlament
=> Frankenbetrag für Geschäftsstelle
- Beiträge
- Sonderkosten für Überführungsphase

Vorgehensplan für die Überführung



Ausblick/Termine Ressourcenplanung

- Richtungsweisender Vorentscheid «Grundsätze und Vorgehen» durch ZKP am 28.06.2017
- Entwicklung/Erarbeitung prov. Ressourcenplan 2019 der KG Zürich bis Dez. 2017
- Orientierung ZKP Jan. 2018
- Verabschiedung Grundsätze und Rahmenvorgaben durch ZKP im März 2018
- Erarbeitung Ressourcenplan 2019 der KG Zürich bis Oktober 2018
- Verabschiedung Budget 2019 sowie „Aufgaben- und Finanzplan 2019 – 2020“ durch ZKP Dez. 2018

112 Stiftung Zentrum Randolins: Finanzierung Umbau Chesa Languard

- **Antrag auf Kreditfreigabe:**
 - Eigenmittel je Fr. 450'000.- für 2017/2018
 - Darlehen Fr. 1.85 Mio verzinslich

Randolins | St. Moritz



Finanzierungskonzept Haus Languard



Haus Languard

Wichtiges in Kürze

Investition:	Fr. 4'800'000 Fr. 700'000	Umbau Haus Languard Infrastruktur Anlage Randolins
Umbau Languard:	16 Zimmer / ca. 40 Betten / Wellness / Dach	
Eröffnung:	1. Dezember 18	
Geplanter Umsatz	Fr. 3'000'000	nach Umbau (von Fr. 2.2 Mio.
Geplantes Ergebnis	Fr. 500'000	nach Umbau (von – Fr. 440'000)
Finanzierungsgesuch	Fr. 5'500'000	

Die zukünftigen Darlehen / Hypotheken werden verzinst und getilgt.

Abschluss 2016/17

Stiftung Zentrum Randolins, 7500 St.Moritz

ERFOLGSRECHNUNG	1. Mai 16 bis 30. Apr 17	1. Mai 15 bis 30. Apr 16
	CHF	CHF
Ertrag Restauration	915'540	774'621
Ertrag Beherbergung	1'575'602	1'277'463
Ertrag Vermietungen	-	131'630
Ertrag Nebenleistungen	257'376	216'156
Gesamtertrag	100.0% 2'748'518	100.0% 2'399'870
Direkter Warenaufwand	270'884	267'671
Direkter Personalaufwand	926'328	902'660
Direkter Betriebsaufwand	469'189	486'514
Direkter Aufwand	60.6% 1'666'401	69.0% 1'656'846
Brutto Betriebserfolg (GOI)	39.4% 1'082'117	31.0% 743'024
Personalaufwand Verwaltung	249'645	245'792
übriger Verwaltungsaufwand	91'435	101'252
übriger Marketingaufwand	31'739	90'510
Personalaufwand Unterhalt	144'877	132'974
übriger Unterhaltsaufwand	107'971	127'979
Energie und Entsorgung	148'545	118'149
übriger Aufwand	651	80
Betriebsaufwand	28.2% 774'862	34.0% 816'737
Brutto Betriebsergebnis (GOP)	11.2% 307'254	-3.1% -73'713

Haus Languard

Vorentscheide ZKP haben sich als richtig herausgestellt.

21.09.2011	Randolins Grundsatzentscheid
07.03.2012	Genehmigung Gründung, Finanzierung

Terminplan

Projekt Languard

28. Juni	Entscheid ZKP
Juli 2017	Finanzierung geregelt – ZKP und GKB
Herbst 17	Baubewilligung
Winter 17/18	Detailprojekt / Ausschreibung / Vergabe
April 2018	Beginn Umbau
Dezember 18	Eröffnung Languard

Haus Languard

Wichtige Investitionen in den Jahren 2012 – 2016 (total Fr. 4.9 Mio.)

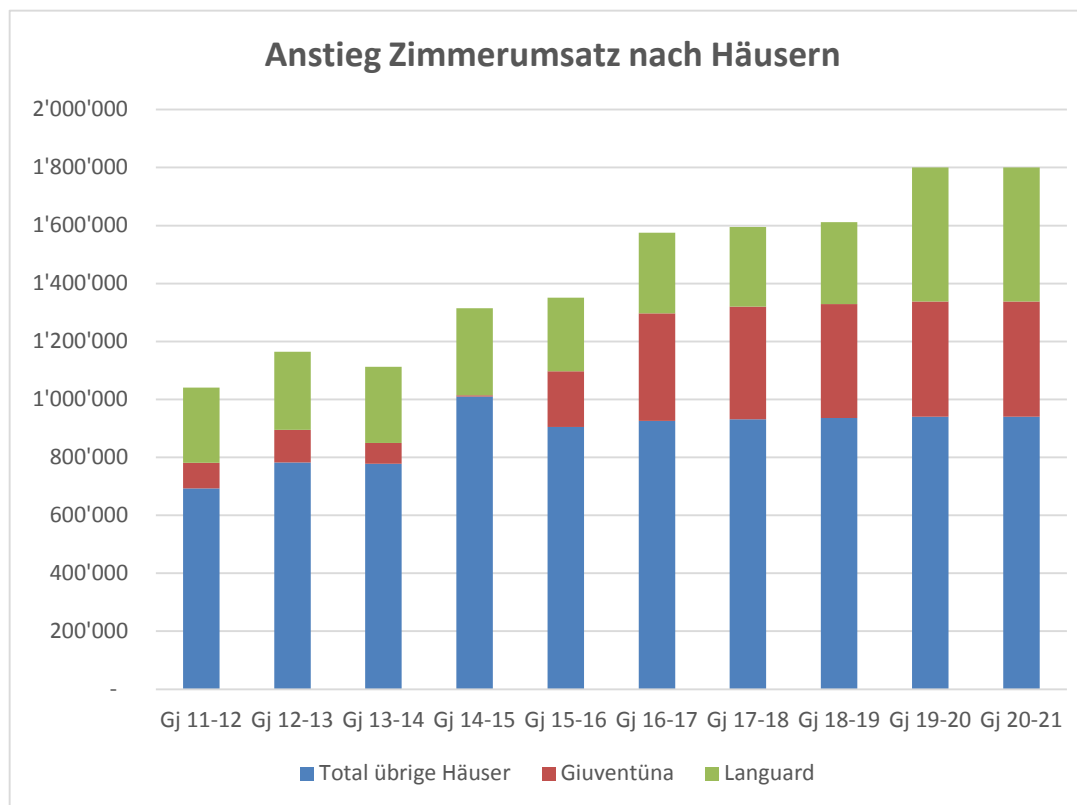
2012	Albana	Gästezimmer	Fr. 400'000
2013	Granda	Küche	Fr. 1'600'000
2015	Giuventüna	Gästezimmer	Fr. 2'250'000

Zukünftige Investitionen ab 2017

2017	Anlage	Heizzentrale	Fr. 300'000
2018	Granda	Lift	Fr. 70'000
2019	Languard	Gesamtumbau	Fr. 4'800'000
2019	Albana	Badezimmer	Fr. 330'000
		Total	Fr. 5'500'000

Haus Languard

Wie wirken sich die Investitionen auf den reinen Beherbergungsumsatz aus?



Haus Guiventüna

Im ersten vollen Jahr
nach dem Umbau
wurde ein Umsatz von
Fr. 370'000 erzielt.

Bei Fr. 10'000 höheren
direkten Kosten.



Haus Languard

Vorteile	Herausforderungen
Imposantes Steinhaus Gute Grundsubstanz Atemberaubende Aussicht Erhöhung Umsatz und Gewinn	Gesamtrenovation erforderlich Dach sanieren Anpassungen Wellness Eingang verlegen

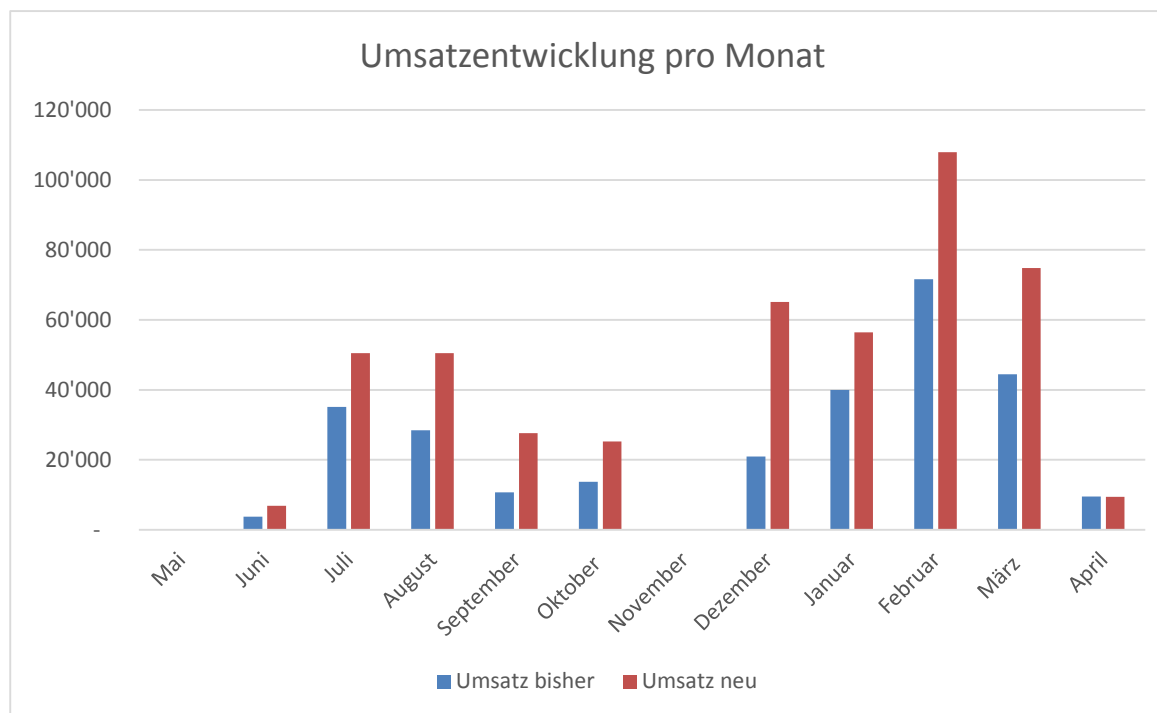
Höhere Wertschöpfung dank höherem Preisspielraum
Gewinnung neuer Gäste dank hochwertigeren Gästezimmern

Preiserhöhung bis 12.5% > Fr. 100 pro Gast
Bessere Zimmerbelegung > 55% > 5'000 Logiernächte
Umsatzzunahme + Fr. 200'000 > FR. 500'000

Das LANGUARD wird das Flaggschiff des Zentrums Randolins.

Haus Languard

Wie wirkt sich die Investition auf Umsatz und Belegung aus?



Haus Languard

Raumprogramm		16 Zimmer mit 44 Betten
UG	Wellness	geringe Eingriffe ihm Rahmen des Umbaus
EG	Eingang 6 Zimmer	wird wieder in die Mitte versetzt 3 Doppelzimmer, 3 Mehrbettzimmer
OG	6 Zimmer	4 Doppelzimmer, 2 Mehrbettzimmer
DG	4 Zimmer	3 Doppelzimmer, 1 Mehrbettzimmer

Haus Languard



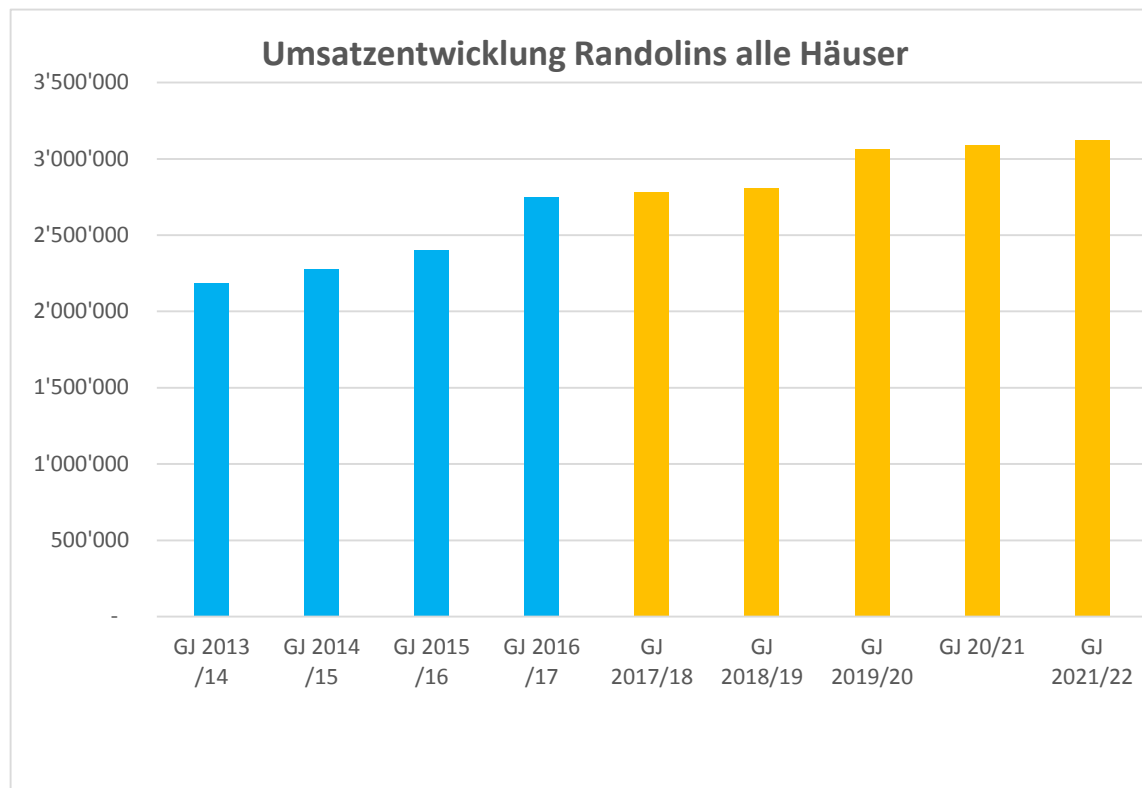
Haus Languard





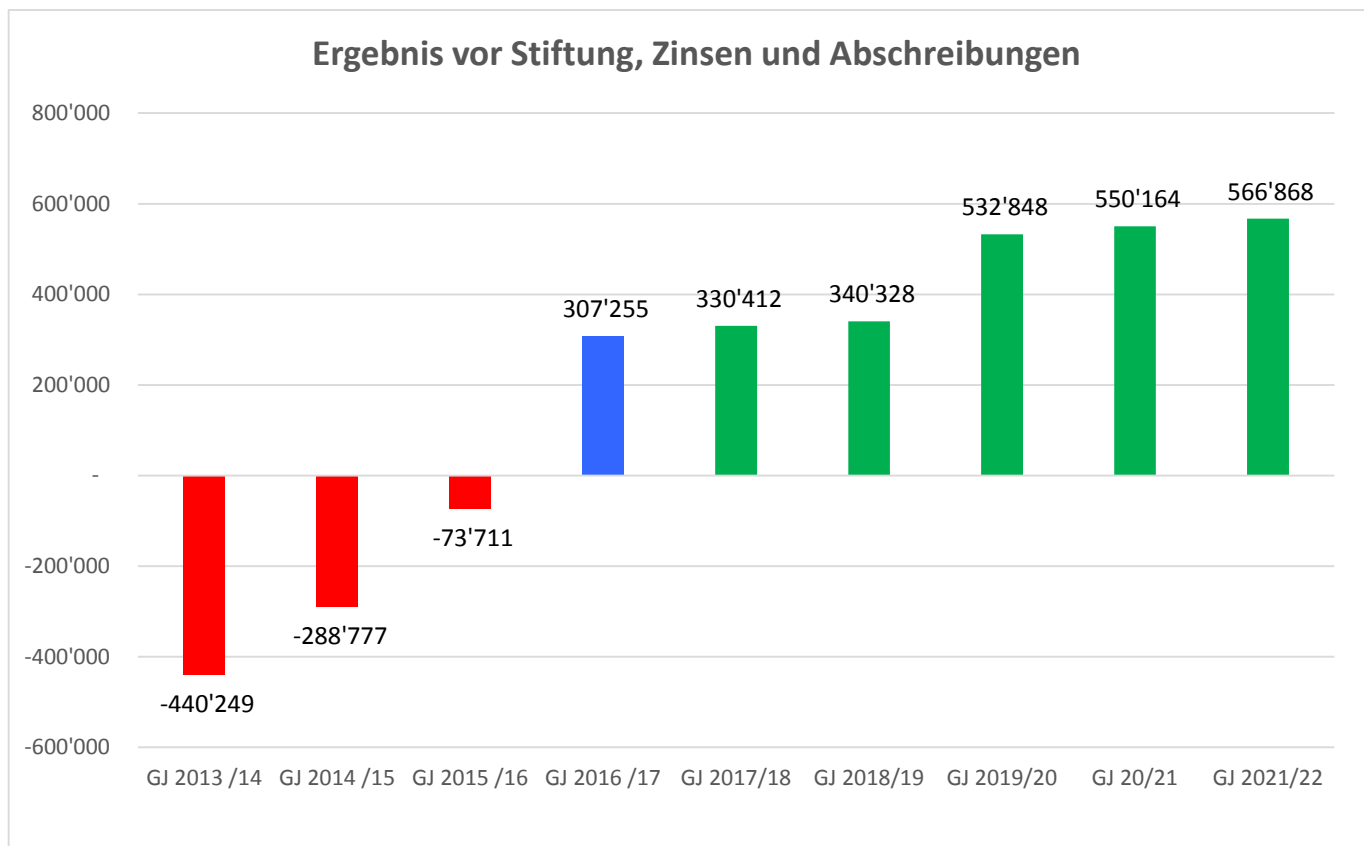
Haus Languard

Fünfjahresplan Umsatzentwicklung



Haus Languard

Fünfjahresplan Operationelles Ergebnis



Neufinanzierung der Fr. 5.5 Mio.

Neufinanzierung	A	B	C
Bezeichnung	mehr ZKP	ausgewogen	mehr Bank
Anteil Bank	40%	50%	60%
Anteil ZKP	60%	50%	40%
Jahresbeitrag ZKP	1'350'000	900'000	-
Darlehen ZKP	1'950'000	1'850'000	2'200'000
Total ZKP	3'300'000	2'750'000	2'200'000
Bank	2'200'000	2'750'000	3'300'000

Neufinanzierung	2017 / 18	2018 /19	2019 /20	
ZKP-Beitrag	450'000	450'000		
Darlehen ZKP		1'850'000		
Hypothek GKB		2'000'000	750'000	
Total Neufinanzierung	450'000	4'300'000	750'000	5'500'000

Finanzierungskonditionen

In allen 3 Varianten wird beantragt:

ZKP-Darlehen	Tilgung über 25 Jahre 1% verzinst erste fünf Jahre ohne Amortisation.
Jahresbeiträge	Fr. 450'000 über weitere zwei bis drei Jahre
Wünschbar	Zinsgutschrift auf Konsumationen
Hypothek GKB	Tilgung über 25 Jahre 1.65% Zins 3 Jahre tilgungsfreie Periode

Finanzierungsantrag

Finanzierungsantrag

Dem Stadtverband wird folgendes beantragt:

- Je Fr. 450'000 als Beiträge für die Jahre 2017 und 2018.
- Ein verzinsliches Darlehen über Fr. 1'850'000.

Im Falle eines zwischenzeitlichen Verkaufes von Randolins werden die beiden Beiträge und das Darlehen innert 30 Tagen nach Kaufabschluss zurückbezahlt.

113 Zusammenschlussvertrag

- Zusätzliches Geschäft
Versand per Mail am 22. Juni 2017
- Antrag von Ueli Schwarzmann
Mail vom 22. Juni 2017

113 Zusammenschlussvertrag Beschluss KG Hirzenbach

- Beschlüsse KG Zürich-Hirzenbach vom 11.6.
 - Nein zum Zusammenschlussvertrag
 - Austritt der KG aus dem Stadtverband auf den Zeitpunkt der Auflösung (31.12.2018)
 - Ermächtigung der Kirchenpflege, den Vollzug des Austritts zu regeln

114 Informationen aus dem Verbands- vorstand / Projektsteuerung Reform

- Jahresbericht Bahnhofkirche
- Jahresbericht Sihlcity Kirche
- Budgetvorgaben 2018
- Def. Stellungnahme VV zur Teilrevision KO