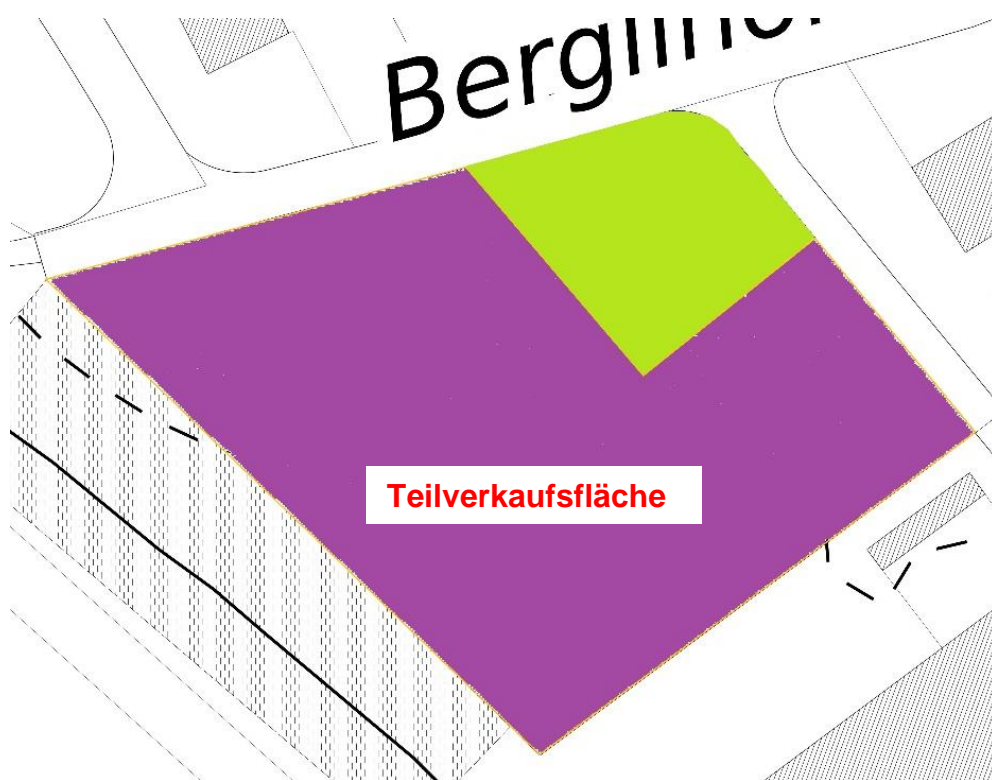


## Beleuchtender Bericht

**Bericht und Antrag zu Händen  
der Urnenabstimmung vom 19. November 2023**

**Geschäft:  
Teilverkauf Pfarrhausparzelle**



## Inhalt

1.	Einleitung .....	3
2.	Kurz und bündig .....	4
3.	Angebot FIT Planungs AG .....	5
4.	Bewertung .....	6
5.	Grundinformationen Parzelle .....	8
6.	Gesetzliche Grundlagen .....	9
7.	Bisherige Situation .....	10
8.	Zukünftige Situation, Konsequenzen bei Ablehnung .....	10
9.	Konsequenzen bei Zustimmung .....	10
10.	Beschluss der Kirchenpflege .....	11
11.	Bericht und Antrag der RPK .....	11
12.	Antrag an die Urnenabstimmung der ref. Kirchgemeinde .....	12

## 1. Einleitung

Ein geschichtlicher Rückblick.

Die Geschichte der Pfarrhausparzelle war schon früh Teil der Geschichte für die Finanzierung eines Kirchgemeindehauses. So erfolgte 2013 die Umzonung der Pfarrhausparzelle in die Zone W1 als Vorbereitung für den späteren Verkauf. In der Diskussion um den Kauf des Hauses an der Rutschbergstrasse 17 für ein Kirchgemeindehaus wurde darüber informiert, dass die Parzelle später teilverkauft wird für die Refinanzierung des Kirchgemeindehauses. So hat die Kirchenpflege am 9. September 2020 beschlossen den Antrag für den Teilverkauf an die Kirchgemeindeversammlung (KGV) vom 6. Dezember 2020 zu stellen. Die KGV hat dem Teilverkauf zugestimmt und die Verkaufskompetenz inkl. dem Zeitpunkt der Kirchenpflege übergeben.

Am 3. Februar 2021 hat die Kirchenpflege die Kommission für den Teilverkauf der Pfarrhausparzelle eingesetzt. Im freihändigen Verfahren wurde ein Treuhandbüro gesucht und mit dem Immobilienbüro Mondeva GmbH aus Bubikon gefunden. Die Verkaufsdokumentation wurde noch vor den Sommerferien 2021 aufgeschaltet.

Es kamen über 180 Anfragen. Aus denen erfolgten dann neun Offerteingaben. Nach der ersten Prüfung mussten vier Eingaben ausgeschieden werden, da diese die Grundanforderungen nicht erfüllten. Da der Detaillierungsgrad der Unterlagen sehr unterschiedlich daherkam und nicht vergleichbar war, führte die Kommission mit jedem der fünf verbleibenden Interessenten ein Bereinigungsgespräch durch, in dem jeweils die kritischen Punkte und Unklares kommuniziert wurden. Für die Nachbearbeitung wurde dann nochmals ein Monat eingeräumt. Nach dieser Zeit wurden der Kommission vier überarbeitete Projekte vorgelegt. Ein Anbieter hat darauf verzichtet. Bei der Prüfung der vier überarbeiteten Projekte musste eines wiederum wegen Nichteinhaltung der Vorgaben ausgeschieden werden. So sind nun drei Anbieter mit ihren Projekten an das Bauamt gelangt für die unabhängige Prüfung nach Planungs- und Baugesetz § 313.

Gegen Ende April 2022 hat die Kommission das Resultat der drei Prüfungen erhalten. Ein Projekt hat die Anforderungen so weit nicht erfüllt, dass sich die Verfasser veranlasst sahen, wieder einen Schritt zurückzumachen. Hier wurden uns fünf Studien zugestellt. Die Vorgaben von uns, sowie die der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bubikon, Stand 2013 waren aber seit jeher klar. Somit ist auch dieser Anbieter ausgeschieden.

In der Schlussrunde verblieben nun noch zwei Anbieter, die FIT Planungs AG und das Konsortium Berglihöhweg.

Aufgrund der mit dem Beschluss der Kirchgemeindeversammlung vom 6. Dezember 2020 zugeteilten Kompetenz hat die Kirchenpflege am 11. Mai 2022 beschlossen, den Zuschlag an die Firma FIT Planungs AG zu vergeben.

Gegen den Kirchgemeindeversammlungsbeschluss 2020 war kein Rekurs erhoben worden, er erwuchs in Rechtskraft.

Über die gelaufenen Prozesse der Ausschreibung und Angebote informierte die Kirchenpflege unter anderem mit einem Informationsanlass am 31. Mai 2022.

Daraufhin wurde ein Rekurs an die Bezirkskirchenpflege eingereicht mit dem Begehren, der Beschluss der Kirchenpflege, dass der Teilverkauf der Pfarrhausparzelle an die FIT Planungs AG erfolgen soll, sei aufzuheben. Diese entschied im März 2023, dass die Abstimmung über dem Teilverkauf an der Urne erfolgen müsse.

Der Planungs- und Baukredit für das Pfarrhaus wurde an der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 gutgeheissen.

## **2. Kurz und bündig**

Es wird beantragt, die Pfarrhausparzelle in einem Teilverkauf an die FIT Planungs AG zu veräussern. Mit den finanziellen Mitteln soll das neue Pfarrhaus auf der der Kirchgemeinde gehörenden Parzelle erstellt werden. Mit den verbleibenden finanziellen Mitteln sollen zwei der drei Darlehen von ca. 2 Mio. für das Kirchgemeindehaus zurückbezahlt werden, so wie das in allen früheren Dokumenten und Abstimmungen kommuniziert worden war.

Der Antrag lautet auf den Teilverkauf der Teilparzelle an die FIT Planungs AG.

### 3. Angebot FIT Planungs AG

- Bietet der Kirchgemeinde für das Teilgrundstück gemäss Angebot Fr. 2.925 Mio.
- Die Parzelle für das Pfarrhaus wird gemäss Angebot 465m<sup>2</sup> umfassen

Vergleich in Zahlen:	Angebot A (FIT Planungs AG)
Fläche Restgrundstück = Fläche für Teilverkauf	1'894.67 m <sup>2</sup>
Wert des Restgrundstückes	2'925'985.80 Fr.
Differenz Grundstückspreis von Anbieter A zu B	36'785.80 Fr.
Grösse der Pfarrhausparzelle	468.83m <sup>2</sup>
Quadratmeterpreis	1'544.30 Fr. / m <sup>2</sup>
Landwert der Pfarrhausparzelle	724'014.20 Fr.
Differenz Landwert Pfarrhaus von Anbieter A zu B	131'914.20 Fr.
<i>Totaler Wert Ertrag aus Teilverkauf und Wert der Pfarrhausparzelle zu Gunsten der Kirche</i>	<i>3'650'000.00 Fr.</i>
Differenz aus dem Vergleich zu Gunsten der Kirche = das höhere Angebot	168'700.00 Fr.

#### 4. Bewertung

Die FIT Planungs AG bietet den höheren Preis für die Teilfläche, bietet der Kirchgemeinde das Pfarrhaus günstiger an und hat für die Kirchgemeinde die grössere Grundstückfläche bereit.

##### In Zahlen:

besserer Preis Grundstück zu unseren Gunsten	ca. Fr.	36'785.80
höherer Landwert der Parzelle auf Grund Fläche und Preis	ca. Fr.	131'914.20
Somit ergibt sich zu Gunsten der Kirch- gemeinde eine Differenz von	ca. Fr.	168'700.00

Gemäss §133 Gemeindegesetz, Absatz 2

Im Art. 133 (Vermögensübertragung und Vermögensveräusserung)  
Abs. 2 Gemeindegesetz (GG) steht folgendes:

***Vermögenswerte werden zum Verkehrswert an Dritte veräussert.  
Der Wert kann tiefer festgesetzt werden, wenn ein überwiegendes  
öffentliches Interesse besteht.***

Hierzu auch der «Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz und den politischen Rechten in den Gemeinden» Seite 684 zum Absatz 2 von Art. 133 Abs. 2:

*«Im Unterschied zu Abs. 1 geht es in § 133 Abs. 2 um die Übertragung an Dritte ausserhalb des Gemeindehaushalts. Dabei wird nicht unterschieden, ob es sich um andere öffentlich-rechtliche Körperschaften oder um private natürliche oder juristische Personen handelt. Diese Art von Übertragung erfolgt im Regelfall zum Verkehrswert. Ein tieferer Wert kann bei überwiegendem öffentlichem Interesse angesetzt werden. Bei der definitiven Veräusserung einer Anlage eines Eigenwirtschaftsbetriebs an einen Dritten (Geldfluss) erhält der Eigenwirtschaftsbetrieb den vollen Buchgewinn, wenn die Anlage nachweislich durch den Eigenwirtschaftsbetrieb angeschafft wurde.*

*Im Rahmen der Diskussion in der STGK (Kommission des Kantonsrates für Staat und Gemeinden) wurde festgestellt, dass der Verkehrswert der höchste Wert ist, der am Markt erzielt werden kann. Umstritten war, ob - wie nun im Gesetz festgelegt - ausnahmsweise auch ein tieferer Wert angesetzt werden kann. Für die Möglichkeit eines tieferen Wertes spricht, dass auch eine Übertragung an Dritte im öffentlichen Interesse liegen kann. Dagegen spricht das Risiko, dass solche Entscheide ein gewisses Potenzial für Willkür und Vetternwirtschaft beinhalten, das dem öffentlichen Interesse entgegenstehen würde. In der Folge wurde aber die in § 142 Abs. 2 E-GG vorgeschlagene Formulierung beibehalten und vom Kantonsrat nach erneuter Diskussion beschlossen. Immerhin ist festzuhalten, dass der entgangene Gewinn vom zuständigen Organ zu beschliessen ist.»*

Es ist kein überwiegendes Interesse für einen tieferen Verkaufspreis auszumachen.

Somit hat die Kirchgemeinde den gesetzlichen Auftrag, den Teilverkauf an den besten Anbieter zu verkaufen.

Die Anordnung oder Anzahl der Bauten, die Gestaltung, usw. ist kein Kriterium.

Die Zahlung des Betrages wird im Kaufvertrag geregelt. Die Aufwände für den Neubau des Pfarrhauses werden später beglichen, wie es bei Bauten Gebrauch ist, in Teilzahlungen entsprechend dem Baufortschritt.

Gemäss Entscheid der BKP in Sachen Rekurs vom 13. März 2023 muss über den Teilverkauf an der Urne abgestimmt werden.

## 5. Grundinformationen Parzelle

### Grunddaten über die Parzelle und die Gebäude:

Adresse: Berglihöhweg 7 + 7a  
Assekuranz Nr.: 747  
Kataster Nr.: 2351  
Grundstück: Total 2'364m<sup>2</sup>

### Gebäudeversicherung Schätzung 2016:

Pfarrhaus: Fr. 810'000.-  
Schopf: Fr. 174'900.-

Rechte / Pflichten: Fuss- und Fahrwegrecht (Dienstbarkeit, Last): Zugang zu Schulhausareal über die an der nordöstlich des Grundstücks verlaufenden Strasse

Denkmalschutz: Gemäss Mail der Gemeinde Bubikon vom 5. Oktober 2017 (Thomas Moser, Bauabteilung), ist die Liegenschaft nicht im kommunalen Inventar der möglichen Schutzobjekte verzeichnet. Es sind keine weiteren Hinweise auf Denkmalschutz bekannt.

Baumaterialien: Es kann gut sein, dass beim Bau und den Sanierungen Materialien zum Einsatz kamen, welche heute als problematisch gelten.



## 6. Gesetzliche Grundlagen

### Gesetzliche Grundlagen:

Gemäss der kantonalen Kirchenordnung (LS 181.10 Art. 247), muss jede Kirchgemeinde Eigentümerin mindestens eines Pfarrhauses oder einer Pfarrwohnung sein. Der Kirchenrat kann Ausnahmen bewilligen.

### Grundstückgewinnsteuer:

Anfrage an den Rechtsdienst der Landeskirche vom 27. Mai 2020:  
Ist es richtig, dass öffentlich-rechtliche Körperschaften, insbesondere die Kirchgemeinden keine Grundstückgewinnsteuer zahlen müssen?

Antwort vom Rechtsdienst, Frau Mathis vom 28. Mai 2020:  
Ja, das ist so, wenn die Voraussetzungen eingehalten sind (siehe unten: sofern die Grundstücke unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken gedient haben).

- Siehe § 61 lit. c und d Steuergesetz: Allgemeine Steuerbefreiung der Kirchgemeinden

Zu finden hier:

[https://www.steuern.ch/internet/finanzdirektion/ksta/de/steuerbuch/zuercher-steuerbuch-definition/zstb-stg-zh/\\_jcr\\_content/content-Par/downloadlist/downloaditems/steuergesetz\\_stg\\_.spooler.download.1578485028948.pdf/StG-ZH.pdf](https://www.steuern.ch/internet/finanzdirektion/ksta/de/steuerbuch/zuercher-steuerbuch-definition/zstb-stg-zh/_jcr_content/content-Par/downloadlist/downloaditems/steuergesetz_stg_.spooler.download.1578485028948.pdf/StG-ZH.pdf)

- Siehe weiter §§ 216ff. Grundstückgewinnsteuer
- Und dort insbesondere § 218 Befreiung, der lautet:

«Von der Grundstückgewinnsteuer befreit sind nur Gewinne bei Handänderungen an Grundstücken:

a) .....

b) des Kantons und seiner Anstalten, der zürcherischen Gemeinden und ihrer Anstalten sowie der Zweckverbände von Gemeinden im Sinn des Gemeinderechts, sofern die Grundstücke unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken gedient haben; ...»

Dazu gehören auch die Kirchgemeinden. Das Pfarrhaus dient zudem einem öffentlichen Zweck.

## 7. Bisherige Situation

Durch den Kauf und Umbau des Kirchgemeindehauses haben wir Darlehen in der Höhe von Fr. 2'400'000.-.

2019 waren die Zinsen bis im September 2022 tief, danach stiegen diese von 0.27% auf 1.81% an.

Dieser Anstieg hat uns durch die Verzögerungen in der Abwicklung des Projektes rund Fr. 25'000.- zusätzliche Zinskosten ergeben.

## 8. Zukünftige Situation, Konsequenzen bei Ablehnung

Bauliche Auswirkungen:

Kann die Parzelle nicht teilverkauft und gemäss dem Projekt bebaut werden, kann theoretisch das neue Pfarrhaus erstellt werden. In der Praxis funktioniert das nicht, da die Erschliessung, der Aushub für das Untergeschoss und auch die Parkplätze gemäss dem Projekt nicht erstellt werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Die veranschlagten und bewilligten Kosten für die Erstellung des neuen Pfarrhauses mit Büro reichen dann dafür nicht aus.

Zudem erfolgt durch den Nichtverkauf kein Geldfluss. Die Darlehen des Kirchgemeindehauses über rund 2 Mio. bleiben bei hohen Zinsen bestehen. Diese Zinsen, ohne die Tilgung von zwei der drei Darlehen, belasten die Finanzen stark (2023: ca. Fr. 35'000.-) und vermindern die finanzielle Substanz. Durch den Substanzabbau wird die Chance andere Projekte realisieren zu können geringer.

## 9. Konsequenzen bei Zustimmung

Die Kirchgemeinde kann wie geplant Darlehen für den Erwerb und Umbau des Kirchgemeindehauses zurückzahlen und kostengünstig ein neues, zeitgemässes Pfarrhaus erstellen. Damit ist auch die Pflicht ein dem heutigen Standard entsprechendes Pfarrhaus zu besitzen erfüllt.

## 10. Beschluss der Kirchenpflege

Die Kirchenpflege hat auf Grund des Beschlusses der BKP das Geschäft wieder traktandiert und am 12. Juli 2023 über den Antrag noch einmal gleich wie am 11. Mai 2022 beschlossen und das Geschäft an die Urne verwiesen.

## 11. Bericht und Antrag der RPK

Die RPK hat den Antrag geprüft und wie folgt beschlossen:

Die Kirchenpflege hat die erhaltenen Angebote genau geprüft und sich für das, für die Kirchgemeinde am besten geeignete Projekt entschieden.

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 19. November 2023 dem Teilverkauf an Anbieter A (FIT Planungs AG) gemäss Angebot für 2.925 Mio. Franken zuzustimmen.

Es ist festzustellen, dass ohne den Teilverkauf der Pfarrhausparzelle die Darlehen für das Kirchgemeindehaus nur durch die Aufnahmen von neuen Hypotheken zurückerstattet werden können. Die Kirchgemeinde Bubikon hätte dann eine hohe Verschuldung und hohe Zinsbelastungen für die nächsten Jahre. Die Folgen wären längerfristig das Anheben des Steuerfusses oder Einsparungen bei Personal und Kirchgemeindeleben. Schon mit dem Kauf des Kirchgemeindehauses wurde den Stimmberechtigten aufgezeigt, dass dies nur durch den Teilverkauf der Pfarrhausparzelle finanziert werden kann. Ohne diesen Verkauf ist das neue Kirchgemeindehaus für die Kirchgemeinde kaum tragbar.

Für die RPK  
Thomas Schönenberger, Präsident  
Marco Colombo, Aktuar

## **12. Antrag an die Urnenabstimmung der ref. Kirchgemeinde**

Den stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürgern wird zur Abstimmung vorgelegt:

Der Teilverkauf der Pfarrhausparzelle erfolgt an den Anbieter A (FIT Planung AG) gemäss Angebot für Fr. 2.925 Mio.

Für die Kirchenpflege

Walter Brunner, Vizepräsident

Cornelia Lampert, Aktuarin