

Anträge zur Immobilienstrategie und Erwägungen der Kirchenpflege

Seite 1: Anträge zur Immobilienstrategie

Seite 2 bis 6: Grundlagen aus der Energieanalyse und Erwägungen der Kirchenpflege

In aller Kürze

Die Kirchgemeinde Spreitenbach-Killwangen genehmigte an der KGV vom 21. Mai 2019 einen Verpflichtungskredit von 60'000 Franken für eine Energieanalyse und Immobilienstrategie. Die Ergebnisse zeigen klar, dass es für beide Kirchenanlagen Dorf und Hasel grosszyklische Sanierungen braucht. Auch aus energetischer Sicht müssten umfangreiche wie auch gesetzlich festgelegte Massnahmen ergriffen werden. Zusätzlich stimmt die Auslastung der Räume, insbesondere in Hasel, nicht mehr. An beiden Standorten entsprechen die Räume nicht mehr den zeitgemässen Bedürfnissen.

Die Kirchenpflege sieht keinen praktikablen Weg, beide Standorte baulich zu erneuern, zu erhalten und zu betreiben. Die immensen Kosten übersteigen bei weitem die Finanzierungsmöglichkeiten der Kirchgemeinde. Die Kirchenpflege kommt nach der Präsentation in der KGV vom 17. November 2020 und dem Workshop vom 13. März 2021 zum klaren Schluss, dass der Standort Dorf zu erhalten bzw. zu sanieren ist und dass für den Standort Hasel eine alternative Lösung zu suchen ist. Diese Lösung muss mithelfen, die sanierungsbedingten Aufwendungen auch am Standort Dorf mitzufinanzieren. Die Kirchenpflege sieht nach umfangreichen Abklärungen, dass mit einer Umzonung, und insbesondere mit einem Verkauf des Areals Hasel, ein ausgeglichener Finanzhaushalt gewährleistet ist und die anstehenden Aufgaben so bewältigt werden können.

Anträge an die Kirchgemeindeversammlung

Die Kirchgemeindeversammlung beschliesst am 25. Mai 2021:

- Die Kirchenpflege zu ermächtigen, im Rahmen der laufenden Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Spreitenbach bis Ende Juni 2021 für das Areal Hasel eine Nutzungsänderung primär für Wohnen zu beantragen.
- Dem Kirchenrat bis Ende Juni 2021 den Antrag zu stellen, das Areal Hasel vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu überführen.
- Alternative Nutzungs- und Finanzierungskonzepte für den Standort Hasel können bis Dezember 2021 eingereicht werden. Praktikable und finanzierbare Konzepte werden von der Kirchenpflege mit den Initianten wie auch mit kostenpflichtigen Experten diskutiert und geprüft.
- Die Kirchenpflege soll ein Vorgehen für eine partizipative Entwicklung der Kirchgemeinde Spreitenbach-Killwangen mit dem Standort Dorf wie auch für Killwangen und die kirchlichen Angebote aufzeigen.
- Die Kirchenpflege wird beauftragt, bis auf weiteres nur noch die allernotwendigsten Sanierungsmassnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs Hasel und Dorf unter Einhaltung der gesetzlichen Auflagen zu tätigen.

Ausführungen zu den Grundlagen und Überlegungen der Kirchenpflege

Ausgangslage und Hintergrund

Die Kirchgemeinde Spreitenbach-Killwangen genehmigte an der KGV vom 21. Mai 2019 einen Verpflichtungskredit von 60'000 Franken für eine Energieanalyse und Immobilienstrategie. Dabei ging es einerseits darum, den aktuellen Immobilienbestand und seinen Zustand zu erfassen und die notwendigen Massnahmen festzustellen. Andererseits sollten die der Kirchgemeinde zur Verfügung stehenden Handlungsoptionen sowie ihre finanziellen Konsequenzen abgeklärt und dargelegt werden. Diese Grundlagen stehen jetzt zur Verfügung und wurden am 17. November 2020 erstmals und am 13. März 2021 wiederholt präsentiert und diskutiert. Die Grundlagen, um eine Immobilienstrategie für die nächsten Jahrzehnte zu entwickeln und diese Strategie der Kirchgemeindeversammlung vorzulegen, liegen jetzt vor. Mit den Ergebnissen aus der Analyse und den aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten ist der Verpflichtungskredit Immobilienstrategie bis Sommer 2021 ausgeschöpft.

Ergebnisse der Immobilienanalyse

Im Rahmen der Immobilienanalyse konnten viele unterschiedliche Aspekte untersucht werden, die letztlich zu einer umfassenden Auslegeordnung führten, welche wiederum eine gute Grundlage bildet für die Formulierung der Immobilienstrategie. Aufgrund der Immobilienanalyse liegen folgende Erkenntnisse vor.

Kirchenanlage Hasel:

- **Raumangebot und Nutzung:** Die Kirchenanlage Hasel wird wesentlich weniger genutzt als die Kirchenanlage Dorf (überdimensionierter Raumbedarf).
- **Veraltetes Nutzungskonzept:** Fehlende Liftanlagen und nicht behindertengerechte Durchgänge weisen darauf hin, dass die Anlagen nicht mehr zeitgemäss genutzt werden können. Die Saal- und Kücheninfrastrukturen sind veraltet und teilweise nicht mehr funktionstüchtig.
- **Der Grossteil der untersuchten Bauteile hat ihre Lebensdauer erreicht oder überschritten.**
- **Die technischen Anlagen, die Sanitär- und Heizungsanlagen sowie die Lüftungs- und Audioanlagen der Kirchenanlage Hasel sind veraltet oder zu klein dimensioniert und entsprechend erneuerungsbedürftig.**

Kirchenanlage Dorf:

- **In der Kirchenanlage Dorf müssen die Kirchenfassade und die Beleuchtung erneuert werden. Empfehlenswert wäre eine detaillierte Zustandsanalyse der denkmalgeschützten und inventarisierten Kirche.**
- **Beim Pfarrhaus besteht Handlungsbedarf bei den WC-Anlagen, der Ölheizung und bei der Isolation der Gebäudehülle (insbesondere des Dachs).**

Beide Kirchenanlagen weisen neben dem erwähnten grosszyklischen Erneuerungsbedarf generell auch eine schlechte Energiebilanz auf. Die jährlich notwendigen

Instandhaltungsarbeiten wurden seit Jahren sehr tief gehalten. Die Instandsetzungsarbeiten wie Ersatz von Anlagen wurden immer wieder verschoben. Unterhalts- und Wartungsarbeiten wurden in den letzten Jahren tendenziell vernachlässigt. Generell steht fest, dass bei beiden Kirchenanlagen grosszyklische und damit entsprechend kostenintensive Sanierungen anstehen.

Hinsichtlich der **Finanzierbarkeit** muss festgehalten werden, dass in der Vergangenheit kein Erneuerungsfonds eingerichtet wurde, d. h. es wurden keine Rückstellungen für eine umfassende Sanierung gebildet. Allein die Sanierung der Anlage Hasel (nur Saal ohne Kirche) wird auf ca. 2 Millionen Franken geschätzt. Die Jahreskosten für den ordentlichen Unterhalt (ca. 0,4 % des Gesamtwertes) und Rückstellungen für sämtliche Liegenschaften betragen ca. 190'000 Franken pro Jahr (noch ohne grosszyklische Sanierungen) und würden zu massiven jährlichen Fehlbeträgen führen. Die abnehmenden Mitgliederzahlen wirken sich direkt auf die stetig abnehmenden Einnahmen aus.

Im Rahmen der Entwicklung der Immobilienstrategie haben diverse Kontakte zu den kommunalen und kantonalen Behörden stattgefunden. Insbesondere konnten die Vorgehensweise und Möglichkeiten von allfälligen Umnutzungen der Areale Hasel und Dorf ausgelotet werden.

Erkenntnisse aus der Analyse und Fazit für die Immobilienstrategie

Fazit hinsichtlich Entwicklungsmöglichkeiten **Kirchenareal Hasel**:

- Eine finanzielle Tragbarkeit für eine notwendige Sanierung ist nicht gegeben.
- Eine finanziell tragbare Umnutzung wird nur mit Umzonung möglich.
- Der Verkauf Areal Hasel – nach rechtskräftiger Umzonung – wäre möglich und mit (preissensiblen) Wohnen und evtl. leisem Gewerbe auf dem Markt auch nachgefragt.
- Einige alternative Nutzungsideen konnten von der Kirchenpflege abgeklärt werden. Keine der uns bekannten Kirchgemeinden in der Umgebung und auch keine der beiden politischen Gemeinden haben Bedarf oder Interesse (bspw. wäre das Areal für eine Schule bereits heute zonenkonform). Eine islamische Gemeinschaft zeigte sich zwar offen, bis heute liegt aber kein verbindliches Interesse vor (weder für Kauf noch Miete).
- Für alternative Nutzungs- und Finanzierungskonzepte für den Standort Hasel ist die Kirchenpflege aber immer noch offen. Konzepte müssten aber praktikabel und v. a. finanzierbar sein (auch für die Sanierung Dorf).

Fazit hinsichtlich Entwicklungsmöglichkeiten **Kirchenareal Dorf:**

- Die finanzielle Tragbarkeit für Sanierung (v. a. Pfarrhaus) ist möglich, bspw. mit einer Finanzierung aus Verkauf Kirchenareal Hasel.
- Eine Option für einen Ergänzungsbau ist grundsätzlich gegeben, jedoch bestehen strenge Vorschriften bezüglich des Ortsbilschutzes.
- Umzonung des Grundstückteils, welches in der Landwirtschaftszone liegt, ist nicht möglich.

Transparentes Vorgehen und proaktive Kommunikation

An der Kirchgemeindeversammlung vom 17. November 2020 hat die Kirchenpflege über die Ergebnisse der Energieanalyse und Immobilienstrategie berichtet. Die Abklärungen im Rahmen der Immobilienstrategie haben ergeben, dass die Kirchgemeinde langfristig nicht in der Lage ist, zwei Standorte und alle Immobilien zu finanzieren. Dabei geht es nicht nur um die Frage der Immobilien, sondern auch um die Gestaltung des zukünftigen Gemeindelebens.

Die ganze Kirchgemeinde mit ihren doch 1300 Mitgliedern steht gegenüber der nächsten Generation in der Verantwortung. Die Kirchenpflege stellte in Aussicht, in einem kooperativen Verfahren die nächsten Schritte gemeinsam anzugehen. Im Glockenspiel vom Januar 2021 hat die Kirchenpflege über die Abklärungen im Rahmen der Immobilienstrategie informiert und zu zwei Workshops eingeladen. Im ersten Workshop sollte informiert und gemeinsam über die Zukunft der beiden Standorte Dorfkirche und Hasel nachgedacht werden. Leider musste der Workshop vom 23. Januar 2021 aufgrund der COVID-Pandemie abgesagt werden. Auch hat sich nur eine sehr kleine Zahl von Interessierten für die Veranstaltung angemeldet.

Um die ganze Kirchgemeinde frühzeitig und transparent über die Immobiliensituation zu informieren, hat die Kirchenpflege ein Positionspapier erarbeitet und dieses im Workshop vom 13. März 2021 den sieben Mitgliedern wie auch der RPK zur Diskussion gestellt.

Folgende Rückmeldungen oder auch Bedenken konnten im Workshop am 13. März 2021 angesprochen werden:

- Die Teilnehmenden anerkennen: «So wie es heute ist, geht es nicht weiter!»
- Der Standort Dorf wird nicht in Frage gestellt und ist für eine vielfältige Nutzung der Kirche gesetzt.
- Für eine attraktive Nutzung des Areals Hasel ist eine Umnutzung im Rahmen BNO nötig; es gibt aus Sicht der Kirchenpflege dazu keine Alternative.
- Weitere Optionen für eine «finanziell tragbare Nutzung» Hasel sind für Einzelne zu wenig öffentlich diskutiert und hinsichtlich ihrer Machbarkeit nicht umfassend geprüft worden ...
- Es gibt Befürchtungen oder Bedenken, dass Killwangen abgehängt wird.

- Die Finanzierung oder sogar ein Ausbau der Kirchenanlage Dorf ist gemäss der Analyse ohne Verkauf Hasel nicht gesichert.
- Die Kommunikation sollte sich noch stärker an die distanzierteren, eher kirchenfernen Mitglieder wenden.

Die Kirchenpflege dankt allen Teilnehmenden für ihre Mitwirkung. Die Rückmeldungen aus dem Workshop führten zu Anpassungen beim geplanten Vorgehen und konnten im vorliegenden Antrag weitestgehend berücksichtigt werden.

Erwägungen der Kirchenpflege und Perspektiven für die Zukunft

Die Mitgliederzahlen der Kirchgemeinde Spreitenbach-Killwangen nehmen seit Jahren stetig ab, wodurch auch die Einnahmen stetig sinken. Demgegenüber stehen die zunehmenden Aufwände für Betrieb, Unterhalt und die Sanierung der in die Jahre gekommenen Liegenschaften, die zudem aufgrund der sinkenden Mitgliederzahlen auch weniger genutzt werden. Die Liegenschaften weisen einen erheblichen Unterhaltsstau auf, sodass grosszyklische Sanierungen anstehen. Die finanzielle Tragbarkeit des gesamten Liegenschaftsbestandes ist nicht mehr gewährleistet. Zusätzlich ist die Auslastung der Räume ungenügend und die Räume entsprechen auch nicht mehr den zeitgemässen Bedürfnissen.

Die Kirchenpflege sieht keinen praktikablen Weg, beide Standorte baulich zu erneuern und zu erhalten und auch zu betreiben bzw. zu nutzen. In der Gesamtbeurteilung kommt die Kirchenpflege zum Schluss, dass für eine gute Gemeindeentwicklung mit einem ausgeglichenen Finanzhaushalt die Konzentration auf einen Standort dringlich ist. Dabei steht der Erhalt, ja sogar die Stärkung des Standorts Kirche Dorf, im Vordergrund. Die Umnutzung, allenfalls auch die Aufgabe des Standorts Hasel als Kirchenort, bietet die Chance für die Stärkung einer räumlich konzentrierten Gemeindeentwicklung.

Im Hinblick auf die knappen finanziellen Verhältnisse drängt sich ein Verkauf der Kirchenanlage Hasel auf. Die Kirchenpflege ist aber offen für alternative, aber finanziell tragbare Ideen für das Areal Hasel. Im Rahmen der laufenden Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der politischen Gemeinde Spreitenbach eröffnet sich jetzt eine Chance, sich für eine Umzonung des Areals Hasel von der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» in eine «Nutzung mit Wohnen und evtl. nicht störendem Gewerbe» stark zu machen. Erste Vorabklärungen zeigen, dass die Planungskommission für eine Umzonung Hand bieten würde. Allerdings erwartet dazu die Gemeinde Spreitenbach einen Entscheid von der Kirchgemeinde Spreitenbach-Killwangen. Als Voraussetzung für einen Verkauf muss das Areal Hasel zudem vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen überführt werden. Der Kirchenrat der Landeskirche Aargau benötigt für einen solchen Entscheid einen entsprechenden Antrag der Kirchgemeinde Spreitenbach-Killwangen. Erste Reaktionen waren positiv, weil auch der Landeskirche Aargau die nachhaltigen Finanzen ein grosses Anliegen sind.

Ein eigentlicher Verkauf des Areals Hasel – sofern bis zu diesem Zeitpunkt keine praktikable alternative Lösung gefunden wurde – wird frühestens nach Vorliegen des Entscheides zur BNO erfolgen. Die Vorarbeiten für die neue BNO sind in der politischen Gemeinde aktuell im Gange und die BNO soll bis im Herbst 2022 vorliegen. Die Gemeindeabstimmung über die BNO Revision ist Ende 2022 oder Anfangs 2023 angedacht. Es ist zwingend angezeigt, dieses Zeitfenster zu nutzen, um eine allfällige Umnutzung des Areals und einen entsprechenden Antrag zur Umzonung einzubringen und somit frühzeitig durch die eingesetzte Planungskommission beurteilen zu lassen. Abklärungen haben ergeben, dass solche Vorstösse gegenüber der politischen Gemeinde im Sommer 2021 (ca. ein Jahr vor der Festsetzung durch den Souverän) eintreffen müssen. Deshalb benötigt die Kirchgemeinde den richtungsweisenden Entscheid durch die Kirchgemeindeversammlung im Mai 2021.

Nutzen wir die Chance

Mit der Konzentration auf den Standort Kirche Dorf eröffnen sich neue Möglichkeiten, die Gemeindeentwicklung mit attraktiven Perspektiven neu zu denken. Die Kirchenpflege erachtet es als Chance, gemeinsam mit den Kirchenmitgliedern einen derartigen Prozess in Gang zu setzen. Insgesamt erachtet es die Kirchenpflege als wichtig, jetzt eine klare Entscheidung hinsichtlich der Standorte herbeizuführen, um damit die Verantwortung für die nächste Generation wahrzunehmen.

Schritt für Schritt

