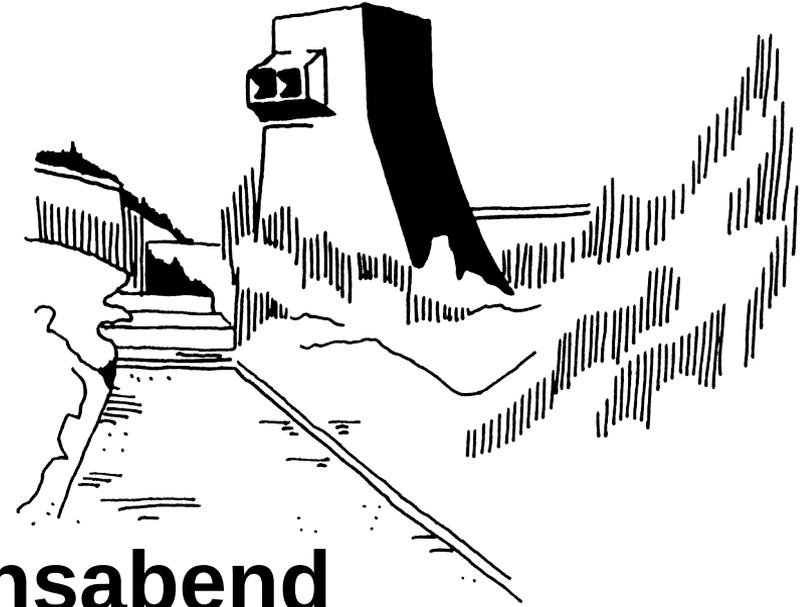


Herzlich willkommen



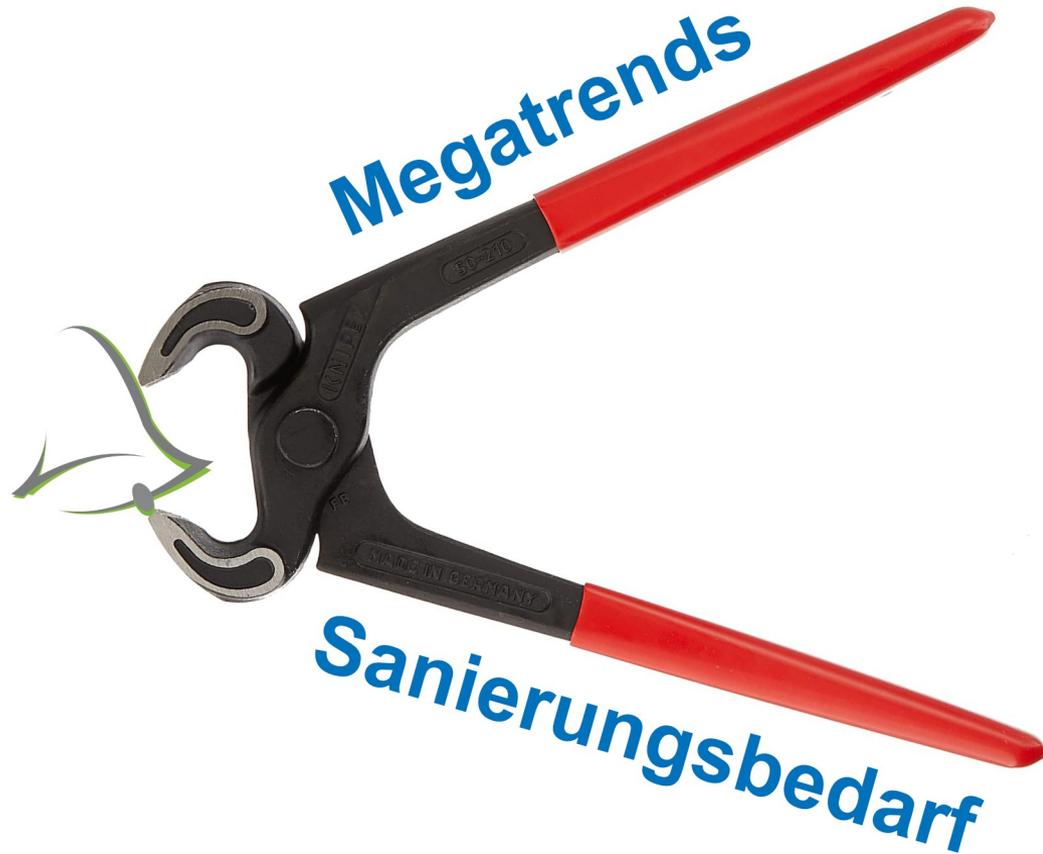
Informationsabend Immobilien-Situation und -Strategie der Reformierten Kirche Spreitenbach-Killwangen

3.11.2022

Übersicht

- Ausgangslage und Hintergründe
- Vorgehen der Kirchenpflege
- Schlussfolgerungen der Kirchenpflege
- Strategische Vorschläge der Kirchenpflege
- Zeithorizont und nächste Schritte

Ausgangslage und Hintergründe



Ausgangslage und Hintergründe

- zunehmend spürbarer Einfluss gesellschaftlicher **Megatrends** auf Mitgliederzahlen und Ressourcen
- zunehmende Notwendigkeit einer **grosszyklischen Sanierung** der kircheneigenen Liegenschaften

Megatrends

«**Lawinen in Zeitlupe** – dieses Bild beschreibt Megatrends ganz gut, denn Megatrends entwickeln sich zwar langsam, sind aber enorm mächtig.

Sie wirken auf alle Ebenen der Gesellschaft und beeinflussen so Unternehmen, Institutionen und Individuen.»

(zukunftsinstitut.de)

Megatrends

Die wichtigsten Megatrends für die Entwicklung der Kirche:

- Individualisierung
- Mobilität
- Säkularisierung
- Geburtenrückgang/Überalterung
- Eintritt von Frauen in den primären Arbeitsmarkt als Norm
- Entflechtung der gesellschaftlichen Teilsysteme

Megatrends

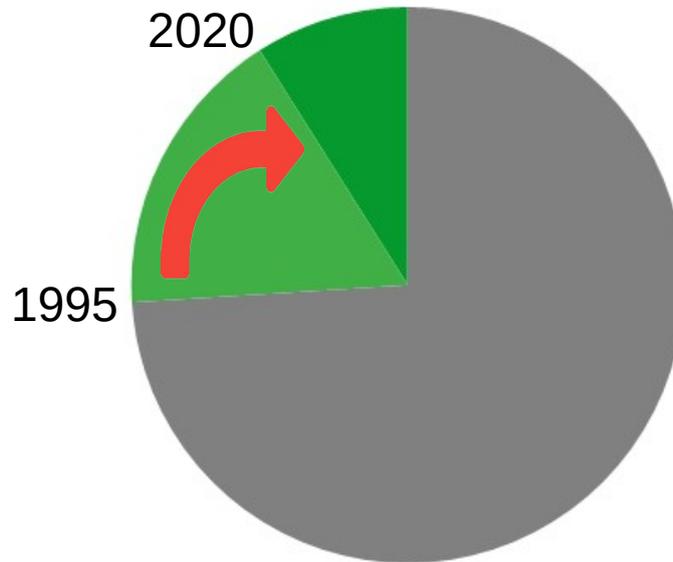
Die wichtigsten Auswirkungen der Megatrends auf die Kirche:

- abnehmende Mitgliederzahlen
- abnehmende Ressourcen
- reduzierte Bedeutung der Kirche im Alltagsleben
- weniger ehrenamtlich und freiwillig Tätige
- unternutzte Immobilien

Megatrends

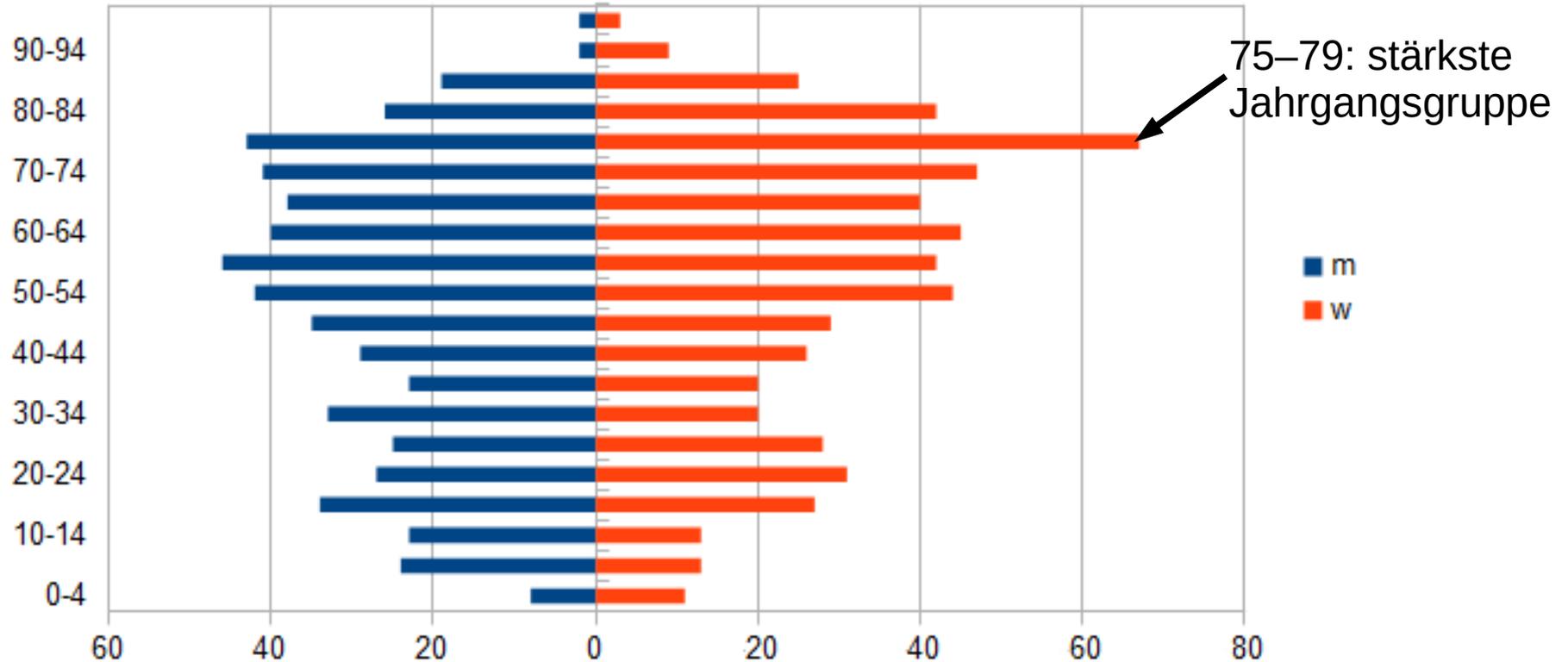
Anteil der reformierten Bevölkerung in Spreitenbach und Killwangen

- 1995: 26%
- 2000: 20%
- 2010: 15%
- 2020: 9%



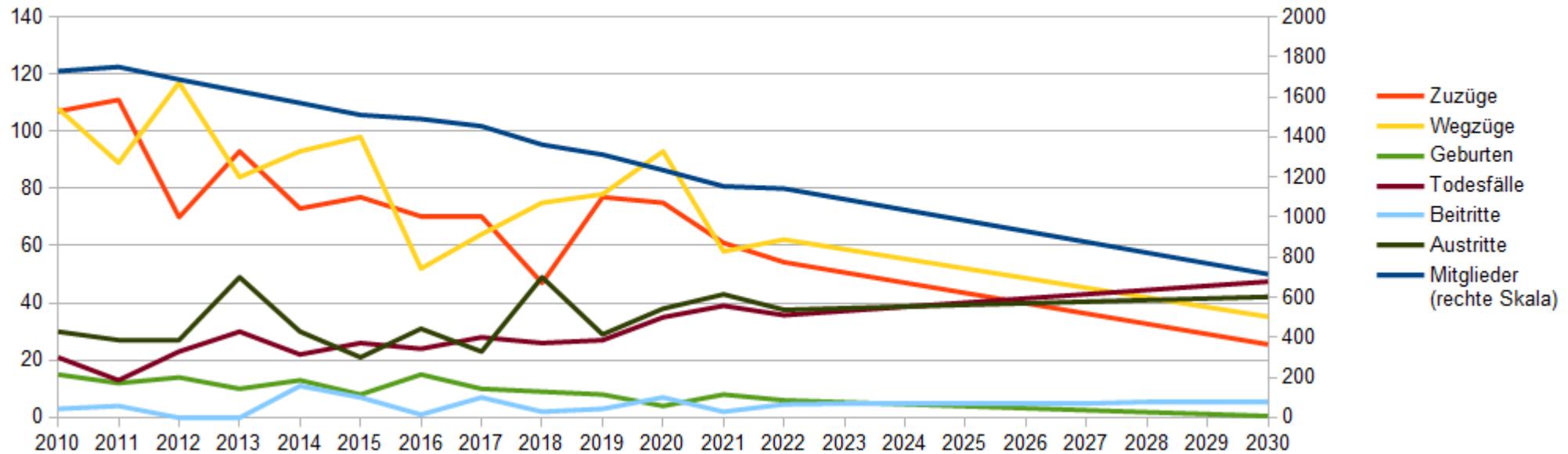
Megatrends

Alterspyramide KG Spreitenbach-Killwangen 2022

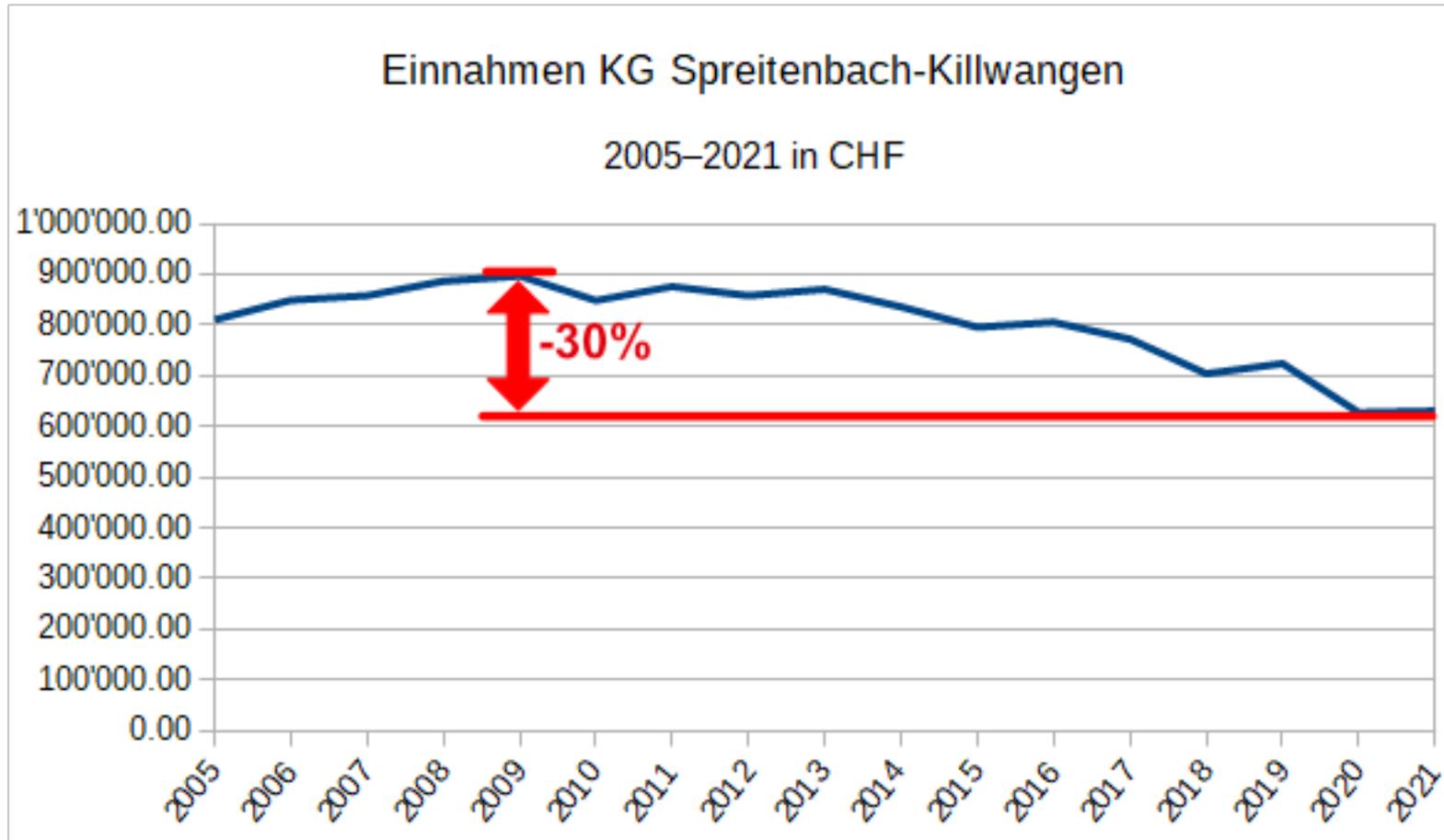


Megatrends

KG Spreitenbach-Killwangen: Entwicklungen 2010–2021, Trends 2022–2030



Megatrends



Immobiliensituation

Immobilien der Kirchgemeinde

- Dorfkirche (denkmalgeschützt)
- Pfarrhaus/Bullingerstube
- Zentrum Hasel (Kirche, Saaltrakt, Pfarrhaus, Turm)

Reformierte Dorfkirche

erbaut 1638

- zuletzt umfassend renoviert 1996, Fernwärmeanschluss 2013, Ersatz Beleuchtung 2022
- nur sehr bedingt behindertengerecht
- Ton- und Bildtechnik veraltet/defekt
- grosszyklischer Sanierungsbedarf in den nächsten 10–15 Jahren gering
- > 10 Jahre: Analyse Dachstock nötig

Pfarrhaus/Bullingerstube

erbaut 1959

- grosszyklische Sanierung ausstehend
 - Behindertenzugang
 - Hausinstallationen (Wasser, Abwasser, Elektro, Heizung)
 - Gebäudehülle
 - Küche, Bad, WCs
- Küche BuStu erneuert 2015

Kirchenzentrum Hasel

erbaut 1970

- grosszyklische Sanierung ausstehend
- Haustechnik veraltet/defekt/falsch dimensioniert/fehlend
- energetische Sanierung zwingend
- Frist Erneuerung Abwasserleitungen bis Mai 2027
- nicht behindertengerecht
- Raumangebot deckt sich nicht mit aktuellen Bedürfnissen
- Asbestrisiko?

Investitionsbedarf

1) notwendige grosszyklische Erneuerung

= reiner Erhalt der aktuellen Strukturen

2) zusätzlich notwendige Investitionen

- Anpassungen bzgl. Barrierefreiheit (BehiG)
- Anpassungen an veränderte Nutzung
- zusätzliche zeitgemässe technische Ausstattung

Keine entsprechenden Rückstellungen vorhanden

Investitionsbedarf

Dorfkirche

- grosszyklische Sanierung nicht unmittelbar anstehend
- Investitionsbedarf in separater Zustandsanalyse zu beziffern
- Kosten für dringend notwendige Erneuerungen im Bereich Gebäudetechnik:
Fr. 86'000.–

Investitionsbedarf

Pfarrhaus/Bullingerstube

1) notwendige grosszyklische Erneuerung

reiner Erhalt der aktuellen Strukturen:

Fr. 789'000.–

2) zusätzlich notwendige Investitionen

1) Anpassungen nach BehiG

2) Anpassungen gemäss aktuellen Nutzungen

Investitionsbedarf

Zentrum Hasel

1) notwendige grosszyklische Erneuerung

reiner Erhalt der aktuellen Strukturen:

Fr. 3'231'000.–

2) zusätzlich notwendige Investitionen

1) Anpassungen nach BehiG

2) Anpassungen gemäss aktuellen Nutzungen

Finanzbedarf bei Erhalt beider Standorte

notwendige grosszyklische Erneuerung:
reiner Erhalt der aktuellen Strukturen **ohne**

- **Anpassungen bzgl. Barrierefreiheit und veränderter Nutzung**
- **zusätzliche zeitgemässe technische Ausstattung**

Dorfkirche	86'000.–*
Pfarrhaus/Bullingerstube	789'000.–
Zentrum Hasel	3'231'000.–
	<hr/>
	4'020'000.– [^]
Jahreskosten (inkl. Unterh. & Rückst.)	388'500.–[^]

Steuer- und Miet-
einnahmen 2021:
Fr. 631'000.–

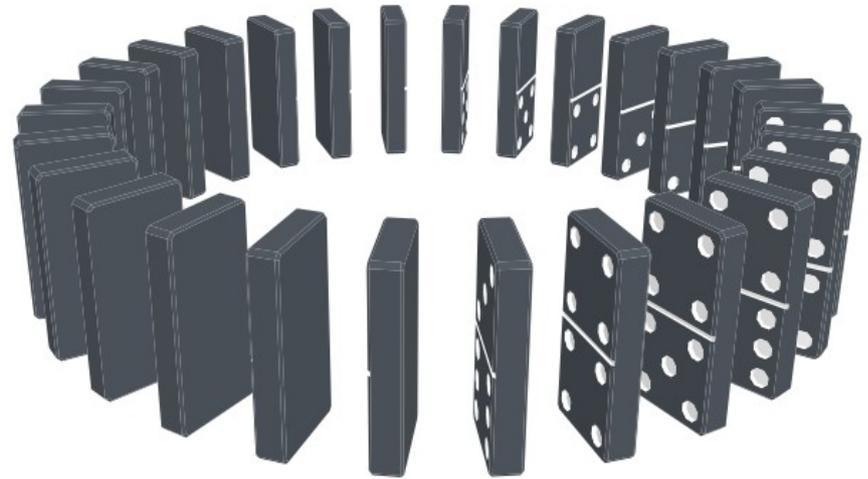
* grosszyklische Sanierung Dachstock u. a. nach 2030 nicht berücksichtigt

[^] Stand der Kostenschätzungen 2020; aktuelle Kostensteigerung Baubranche: 15–30%

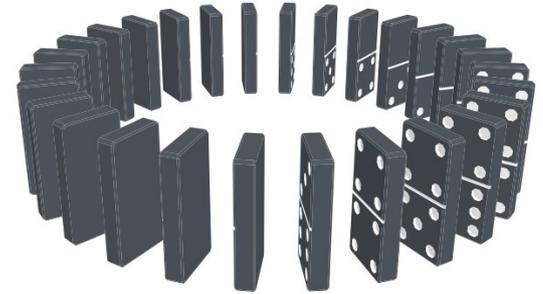
Domino-Effekt

Verknüpfung der
Problembereiche über

- Gesetzgebung
- sachliche Zusammenhänge
- planerische Zusammenhänge
- Kostenfolgen



Beispiele Domino-Effekt



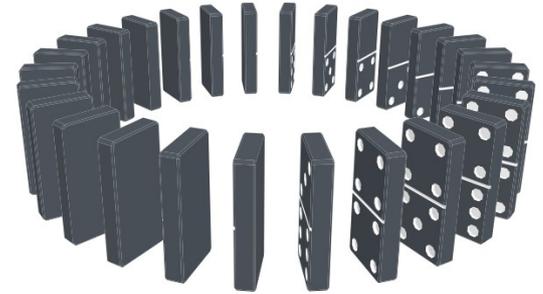
Lüftung Saal Hasel

- Reparatur nicht mehr möglich
- neue Vorschriften verlangen komplette Neuplanung
- dadurch gelten heutige Energievorschriften
- Auswirkungen auf Gebäudehülle und Heizung
- Heizung ist falsch dimensioniert
und mit Kirche und Pfarrhaus verbunden

Beispiele Domino-Effekt

Bühnenbeleuchtung Saal Hasel

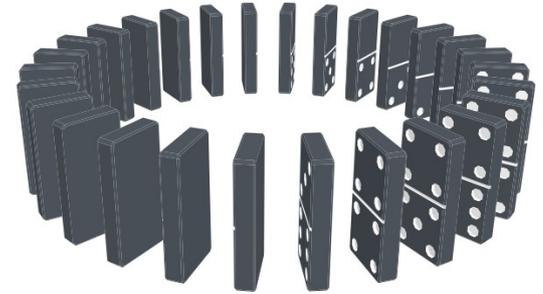
- Elektroinstallation altersbedingt komplett verbrannt
- Ersatz erfordert Anpassung an aktuelle gesetzliche Standards für Leuchtmittel
- Beleuchtungersatz im ganzen Saaltrakt und der Kirche nötig
- kompletter Ersatz der *gesamten* Elektroinstallation unausweichlich



Beispiele Domino-Effekt

Behindertenzugang

- Hasel
 - grosse Eingriffe in die Bausubstanz nötig für
 - geräumigere WC-Anlagen
 - Lift
 - ↪ Sanitär- und Elektroinstallationen
 - ↪ bedarfsgerechte Grundrissplanung
- Pfarrhaus/Bullingerstube
 - ... 🙈



Zeitdruck Zentrum Hasel

- Von der Gemeinde gesetzte Frist zur Erneuerung der Abwasserleitung bereits 1x verlängert bis Mai 2027
- zwei Rohrbrüche der Wasserzuleitung 2018
 - ohne sehr aufwändige Arbeiten an den Fundamenten von Kirchturm und Saaltrakt nur provisorische Reparatur möglich
 - nächster Bruch jederzeit möglich
- weitere Defekte der Elektroinstallation jederzeit möglich

↳ Dominoeffekt

Vorgehen der Kirchenpflege

- verstärkte Bearbeitung der Thematik ab 2018
- ein Kernthema der Legislatur 2019–2022
- Verpflichtungskredit Immobilienanalyse 5.2019
- Auswertung und Beurteilung der Ergebnisse
- Strategischer Vorschlag zuhanden KGV:
Konzentration auf Standort Dorfkirche

Beurteilung Standort Dorfkirche

- Verkauf der denkmalgeschützten Kirche nicht gewinnbringend möglich
- genügend Ausbaupotential vorhanden mit oder ohne Abriss Pfarrhaus/Bullingerstube
 - Saal mit Küche und sanitären Anlagen
 - Unterrichts- und Sitzungszimmer
 - Sekretariat und Archiv
 - Lager und Werkstatt

Beurteilung Standort Dorfkirche

Fortsetzung Standort Dorfkirche

- Absage der Gemeinde bzgl. Einbezug des Alten Schulhauses
- Einzonung Landwirtschaftsland unmöglich
- Dorfkernzone: Beurteilungen durch den Gemeinderat nur an konkreten Projekten. Detaillierte Projektausarbeitung sehr kostspielig. Zum jetzigen Zeitpunkt darum zu früh
- Ertrag Abstossung Standort Dorf nicht hoch genug zur Sanierung des Zentrums Hasel (ca. 1'700m² Bauland)

Beurteilung Standort Hasel

- hoher Investitionsbedarf:
 - notwendige grosszyklische Erneuerung: Fr. 3 Mio.
 - zusätzlich notwendige Investitionen: Fr. 1–2 Mio.
 - **Total** **Fr. 4–5 Mio.**
- Raumangebot grösser als Bedarf
- Vermietung ohne Sanierung nicht möglich
- kein Interesse der politischen Gemeinde(n) am Standort
- grosser Zeitdruck durch Zustand der Bausubstanz
- Weiterbetrieb nur einzelner Teile des Zentrums aufgrund der Haustechnik nicht sinnvoll

Schlussfolgerungen der KiPfle

- Ressourcen für den Unterhalt zweier Standorte nicht gegeben
- Bedarf für zwei Standorte in Zukunft nicht gegeben, insb. nicht für einen so grossen Standort wie das Hasel.
- Grundriss Hasel entspricht nicht den zu erwartenden Bedürfnissen. Eine aufwendige Sanierung ohne weitere Umbauten ist darum keine nachhaltige Investition.
- Standort Dorfkirche mit genügend Potential für bescheidene, dem zukünftigen Bedarf angepasste Ergänzungsbauten
- Finanzierung Umbau Standort Dorfkirche durch Verkauf Hasel möglich – umgekehrt nicht.

Verworfenne Optionen

- **Beibehaltung beider Standorte im jetzigen Umfang**
 - grosszyklische Sanierung und notwendige Umbauten finanziell nicht tragbar
- **Aufgabe Standort Dorfkirche zugunsten Hasel**
 - weder Dorfkirche, Pfarrhaus, Land, noch alles gemeinsam generieren genügend Ressourcen, um den Standort Hasel zu sanieren und in Zukunft zu betreiben
- **Vermietung Standort Hasel**
 - im aktuellen Zustand nicht gewinnbringend vermietbar
 - die zur Vermietung nötige Sanierung nicht finanzierbar
 - potentielle Nutzer fraglich

Verworfenne Optionen

- **Einzelne Gebäude des Hasels erhalten**
 - durch komplexe Verknüpfung der Haustechnik nicht rentabel machbar
 - Einschränkung der Platzverhältnisse für andere Projekte auf dem Grundstück
 - Bedarf nur einzelner Gebäude fraglich
- **Etappierung der grosszyklischen Sanierungen**
 - «Domino-Effekt»
 - höhere Kosten
 - mangelnde Ressourcen
- **Einmietung im kath. Pfarreiheim Spreitenbach**
 - grundsätzlich zeitgleicher Nutzungsbedarf

Strategie der KiPfle

Grundsatz:

«**Potential hinterlassen, nicht Altlasten**»

- «selbsttragende» Immobiliensituation für die nächsten 20–30 Jahre:
Gebäude nur inkl. Ressourcen zu deren Unterhalt bereitstellen
- möglichst grosse Flexibilität für die nächste Generation
- Abstossung des Zentrums Hasel
- Nutzung des Erlöses zur Sicherung der Infrastruktur unserer
Gemeinde für die nächste Generation

Schätzung Ertrag Abstossung Hasel

Die Schätzung des zu erwartenden Ertrags bei einer Abstossung des Zentrums Hasel aufgrund grundlegender Unsicherheiten schwierig:

- Entwicklung der Wirtschaft und des Immobilienmarktes
- Umzonungsgewinnsteuer in noch nicht bekannter Höhe
 - Deren gesetzliche Grundlage ist im Rahmen der BNO-Revision noch in der Entstehung begriffen.
- Auflagen, Wertminderungen, ...

Schätzung Ertrag Abstossung Hasel

Baulandpreise:

- Spreitenbach:
 - Medianpreis: Fr. 740.–/m²
 - 90%-Quantil: Fr. 1'210.–/m²
- Killwangen:
 - Medianpreis: Fr. 840.–/m²
 - 90%-Quantil: Fr. 1'240.–/m²

Landfläche Kirchenzentrum: 5'803m²

Schätzung Ertrag Abstossung Hasel

Variante Landverkauf

potentieller Ertrag reiner Landverkauf: Fr. 4–7 Mio.

bei Fr. 1'000.–/m²: ca. Fr. 6 Mio.

Minderungen:

- bestehende Liegenschaft (Abbruch oder Sanierung)
- Auflagen: Wegrechte, Zivilschutzanlage, Gestaltungsplan, «Enklaven-Parzelle»
- Umzonungsgewinnsteuer von 20–30% auf die durch die Umzonung erzielte Wertsteigerung

Schätzung Ertrag Abstossung Hasel

Variante Abgabe im Baurecht

Einnahmen Baurechtsvertrag: Stark abhängig von Prognoseentwicklung Immobiliensektor *und insb. von der detaillierten Vertragsgestaltung*. Zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bezifferbar.

Minderungen:

- Die Kirchengemeinde ist auf eine relativ hohe Anfangszahlung von ca. 2 Mio. angewiesen, um nicht trotz Grundeigentum eine hohe Hypothek mit entsprechenden Kosten aufnehmen zu müssen.
- bestehende Liegenschaft (Abbruch oder Sanierung)
- Auflagen: Wegrechte, Zivilschutzanlage, Gestaltungsplan, «Enklaven-Parzelle»
- Umzonungsgewinnsteuer von 20–30% auf die durch die Umzonung erzielte Wertsteigerung

Schätzung Ertrag Abstossung Dorf

Variante Landverkauf

Dorfkirche unverkäuflich

Grundeigentum teilweise nicht einzonbares Landwirtschaftsland

Land vor Altem Schulhaus wegen Ortsbildschutz und Parkplatz vermutlich gänzlich unbebaubar

Schätzung bebaubare Fläche: ca. 1'200m²

bei Fr. 1'000.–/m²: ca. Fr. 1'200'000.–

Minderungen:

- Kirchengemeinde ist auf Grundinfrastruktur neben der Kirche angewiesen, wenn die Kirche weiter betrieben (auch vermietet) werden soll: WC, Saal, Küche. Der Raum dafür müsste in das Projekt des Käufers einbezogen werden. Betrieb am Sonntagmorgen, abends und mit Kindern bringt Lärmemissionen mit sich, die den Mietwert weiterer Wohnungen im Gebäude reduzieren.
- Erlangung einer Baubewilligung in der Dorfkernzone sehr aufwändig

Verkauf im Dorf deckt Sanierungskosten im Hasel bei weitem nicht, führt zu weitreichenden Doppelungen der Infrastruktur und verursacht Mietkosten.

Zeithorizont und nächste Schritte

- **BNO-Revision frühestens Juni 2024, eher 2025**
- **Nutzung der «Wartezeit» für:**
 - Vorbereitung der allfälligen Umzonung
 - Ausarbeitung von Vorgehensvarianten
 - Standort Hasel
 - Abstossung (Baurecht/Verkauf)
 - Kriterien für Investorensuche, erste Kontaktaufnahmen
 - Möglichkeit von Kooperationsprojekten?
 - Standort Dorfkirche
 - Feststellung Raumbedarf
 - Feststellung finanzieller Handlungsspielraum
 - Feststellung nachhaltig finanzierbarer Bauoptionen

Vielen Dank fürs Zuhören

