

Liegenschaftsstrategie 2020

Stand: 25. Mai 2020



Inhaltsverzeichnis

1	Analyse und Grundlagen	3
1.1	Ziele der Liegenschaftsstrategie	3
1.2	Zweck/allgemeiner Geltungsbereich	3
1.3	Abgrenzung	4
1.4	Zentrenpolitik	4
1.5	Strategie Dienstwohnungen	4
1.6	Rechtliches Umfeld.....	4
1.7	Politisches Umfeld	5
2	Liegenschaftsstrategie allgemein	6
2.1	Strategische Grundsätze	6
2.2	Eigentümerstrategie	6
2.3	Kompensationsstrategie	6
2.4	Instandhaltungs- und Instandsetzungspolitik	7
2.4.1	Werterhaltungsstrategie	7
2.4.2	Entwicklungsstrategie	7
2.5	Liegenschaftsbewirtschaftung	7
2.5.1	Unterhalt der Liegenschaften	7
2.5.2	Aufgaben der Sigristen- und Hauswartsdienste	7
2.5.3	Immobilienverwaltung und -vermietung.....	7
2.6	Finanzierungsstrategie	8
3	Liegenschaftsstrategie objektspezifisch	9
	Glossar	9

1 Analyse und Grundlagen

1.1 Ziele der Liegenschaftsstrategie

- Die Liegenschaften der Kirchgemeinde werden in erster Linie für die Erfüllung der Grundaufgaben der Reformierten Kirche bereitgestellt
 - Das Raumangebot richtet sich nach den Bedürfnissen der Kirchgemeinde und der Teilkirchgemeinden
 - Liegenschaften, die nicht mehr für den Betrieb notwendig sind werden für andere Nutzungen freigegeben
- Sinngemäss wollen wir Bewährtes beibehalten und weiterentwickeln, Überholtes loslassen und Innovationen fördern
- Als verantwortungsvolle Kirche planen wir unseren Raumbedarf zukunftsgerichtet und setzen die finanziellen Mittel für ihre Liegenschaften zweckmässig und wirksam ein
- Bei geeigneten Objekten kann der Raum zugunsten aller aber auch für die Schwachen und Benachteiligten eingesetzt werden

1.2 Zweck/allgemeiner Geltungsbereich

Infolge Veränderung des Umfeldes gibt es Auswirkungen auf die Reformierte Kirche Luzern. Generell wird festgestellt, dass die Mitgliederzahlen rückläufig sind resp. bleiben und sich demzufolge Veränderungen bei den Steuererträgen ergeben. Diese Situation hat zur Folge, dass sich die Reformierte Kirche Luzern auf diese Veränderungen einstellt und somit unter anderem eine neue, nachhaltige Liegenschaftsstrategie definiert wird.

Es wird der Betrachtungszeitraum für die Jahre 2020 bis 2024 definiert. Die vorhandenen Unterlagen und Erkenntnisse im Rahmen des Strategieprozesses "Horizont 28" werden deshalb bei der Definition der nachhaltigen Liegenschaftsstrategie einbezogen.

Zurzeit sind von der Reformierten Kirche Luzern diverse wichtige Entwicklungsprojekte in Planung oder in Ausführung mit teils erheblichen Kostenfolgen. Ziel ist es wirtschaftlich, nachhaltige Investitionen zu tätigen, um künftig möglichst hohe und sichere Einnahmequellen zu schaffen.

1.3 Abgrenzung

Die Liegenschaftsstrategie wurde aus Sicht eines unabhängigen Immobiliendienstleisters¹ sachlich und objektiv ausgearbeitet. Emotionale Themen und subjektive Sichtweisen zu einzelnen Liegenschaftsstandorten, Mitgliederentwicklungen und der generellen Geschäftspolitik der Auftraggeberin wurden wo nicht anders vermerkt grundsätzlich nicht miteinbezogen.

Die Gesamtstrategie der Reformierten Kirche Luzern wird übergeordnet und ohne externe Unterstützung definiert. Das vorliegende Resultat behandelt spezifisch die Liegenschaftsstrategie.

Die Liegenschaftsstrategie umfasst einen praxisbezogenen Ansatz und soll für alle Mitglieder der Kirchgemeinde möglichst leicht verständlich sein.

1.4 Zentrenpolitik

Der Vorstand der Reformierten Kirche Luzern hat mit der Zentrenpolitik eine Planung aufgrund der aktuellen Situation erstellt. Es wurden die Liegenschaften und Standorte qualifiziert, die entweder gehalten, entwickelt oder veräussert werden sollen.

Diese Vision basiert auf der Annahme des zukünftigen Raumbedarfs und der Mitgliederentwicklung der Reformierten Kirche Luzern. Soweit diese Parameter bekannt waren, werden sie in der vorliegenden Liegenschaftsstrategie berücksichtigt.

1.5 Strategie Dienstwohnungen

Aufgrund rechtlicher Grundlagen, Analysen und Expertisen hat der Kirchenvorstand eine Dienstwohnungspolitik bestimmt.

Dabei ist vorgesehen, dass sich die Mieten in der Regel am Marktpotenzial, konkret am Mietwert, orientieren sollen und auf Dienstwohnungen bis 2026 verzichtet werden soll. Im 2020 soll das weitere Vorgehen für die Dienstwohnungsstrategie im Sinne einer Umsetzung der Dienstwohnungspolitik erarbeitet werden.

1.6 Rechtliches Umfeld

Die rechtliche Entwicklung des Umfeldes der beurteilten Standorte wird soweit möglich in die Liegenschaftsstrategie einbezogen. Unter diesen Bereich fallen "rechtliche Rahmenbedingungen" aufgrund Bau-/Zonenpläne der Stadt resp. der Gemeinden, baurechtliche Vorschriften. Zu be-

¹ Arlewo AG, Luzern

rücksichtigen sind weiter die Situation der Ortsplanungen in den Standortgemeinden der Liegenschaften und Immobilien der Kirchgemeinde sowie weitere gesetzliche Vorgaben aus den Bereichen Umwelt, Klima (CO₂), Energie und Energieversorgungssicherheit.

1.7 Politisches Umfeld

Die politische Entwicklung des Umfeldes der beurteilten Standorte wird soweit möglich in die Liegenschaftsstrategie einbezogen. Unter diesem Titel wird die Vereinbarkeit der Geschäftspolitik der Reformierten Kirche Luzern mit der allgemeinen Gesellschaftspolitik behandelt.

2 Liegenschaftsstrategie allgemein

2.1 Strategische Grundsätze

Bei allen kostenrelevanten Immobilienentscheidungen auf objektspezifischer Ebene wird eine ganzheitliche Beurteilung der Aspekte Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaftlichkeit durchgeführt, um die Nachhaltigkeit soweit als möglich zu berücksichtigen. Bauten und Anlagen werden in diesem Sinne unter schonendem Umgang der Ressourcen betrieben, entwickelt und realisiert.

Dieselben Grundsätze gelten für die Architektur, für die Ortsentwicklung und die kulturelle Vielfalt des Liegenschaftsstandortes. Bei Erneuerungen und Neubauten leistet die Kirchgemeinde einen aktiven Beitrag an eine attraktive architektonische Entwicklung des Orts- resp. Quartierbildes der Liegenschaftsstandorte. Sie berücksichtigt dabei das bauhistorische Erbe sowie die baukulturellen Werte. Mit ihren Liegenschaften trägt die Reformierte Kirche Luzern ihren Teil dazu bei, dass die Liegenschaftsstandorte lebenswert und attraktiv bleiben. Sie fördert mit der Vermietung der Räume/Flächen an lokale Vereine und Organisationen das kulturelle Leben in seiner ganzen Vielfalt.

2.2 Eigentümerstrategie

Die Bedürfnisse der Kirchgemeinde unter Einbezug der individuellen Entwicklung der einzelnen Standorte werden nach wirtschaftlichen und organisatorischen Kriterien vorrangig in den eigenen Liegenschaften (Alleineigentum) abgedeckt.

Miteigentum oder die externe Anmietung von zusätzlich benötigten Räumen/Flächen ist in begründeten Ausnahmefällen möglich. Dieser Grundsatz gilt sofern die Räume/Flächen nicht in eigenen Liegenschaften zur Verfügung gestellt werden können und/oder die Wirtschaftlichkeit der Raumnutzung nicht gegeben ist.

Nicht benötigte Räume/Flächen sollen nach ökonomischen Kriterien aktiv und zielgerichtet unter Berücksichtigung des Kirchgemeindezweckes bewirtschaftet werden. Synergien der Liegenschaften können sofern möglich und sinnvoll in ökumenischem oder interreligiösem Rahmen genutzt werden. Eine Veräusserung hat mit grosser Zurückhaltung unter Abwägung der Interessen der Kirchgemeinde Luzern und seiner Teilkirchgemeinden zu erfolgen.

2.3 Kompensationsstrategie

Sofern ein Zentrum resp. Räume aufgegeben werden besteht der Grundgedanke darin, dass bestehende Infrastrukturen optimiert werden.

2.4 Instandhaltungs- und Instandsetzungspolitik

2.4.1 Werterhaltungsstrategie

Die Entwicklung des eigenen Portfolios orientiert sich an den langfristigen Bedürfnissen und Zielen der Reformierten Kirche Luzern. Die erforderlichen Massnahmen werden aufgrund der baulicher Zustandsberichte) benannt und in die Finanzplanung für die Jahre 2021 bis 2024 einbezogen. Dabei wird soweit möglich das Kosten-/Nutzungsverhältnis der einzelnen Liegenschaften berücksichtigt.

2.4.2 Entwicklungsstrategie

Liegenschaften die aufgrund ihres Alters und der Struktur, die Bedürfnisse der Reformierten Kirche Luzern nicht mehr abdecken können, sind zu beurteilen. Es werden in der Folge nur die relevanten Liegenschaften vertieft analysiert. Priorität genießt weiterhin die Eigennutzung. In diesem Zusammenhang kann der Vorstand eine Liegenschaftsanalyse und/oder Machbarkeitsstudien in Auftrag geben bei externen Dienstleistern wie Architekten, Immobilienfirmen usw.

2.5 Liegenschaftsbewirtschaftung

2.5.1 Unterhalt der Liegenschaften

Die Liegenschaftsbewirtschaftung umfasst auch den ordentlichen Unterhalt, welcher durch das Baubüro der Zentralen Dienste in Abstimmung mit dem Kirchenvorstand Ressort Bau geleitet wird. Das Baubüro überprüft regelmässig den Zustand und den Unterhaltsbedarf der Liegenschaften und pflegt den Massnahmenkatalog der Liegenschaftsunterhaltung je nach Prioritäten.

2.5.2 Aufgaben der Sigristen- und Hauswartsdienste

Die Aufgaben der Sigristen- und Hauswartsdienste zum alltäglichen Unterhalt der Liegenschaft werden im entsprechenden Pflichtenheft geregelt. Diese umfassen die regelmässigen Wartungen und Kontrollen der Liegenschaften und Bericht an das Baubüro, auch bei speziellen Vorkommnissen.

2.5.3 Immobilienverwaltung und -vermietung

Die Zentralen Dienste übernehmen die Vermietung und Betreuung der extern und intern vermieteten Liegenschaften der Reformierten Kirche Luzern.

Sollte die Anzahl der Liegenschaften (z.B. zusätzliche Wohnungen) aufgrund der Zentrenentwicklung und Liegenschaftsstrategie zunehmen, so sollte eine externe, professionelle Immobilienverwaltung geprüft werden.

2.6 Finanzierungsstrategie

Der Finanzierungsstrategie kommt einer grossen Bedeutung zu, da die Reformierte Kirche Luzern praktisch kein Fremdkapital (Hypothekarkredite) einsetzen kann. Praktisch das ganze Liegenschaftsportfolio befindet sich im Verwaltungsvermögen, weshalb nur die Eigenfinanzierung möglich ist. Um die finanziellen Aufgaben langfristig erfüllen zu können, ist es unabdingbar, dass Vermietungen zum aktuellen Mietwert resp. Veräusserungen zum höchstmöglichen Verkaufspreis erfolgen. Diese Preispolitik ist grundsätzlich auch bei der Vermietung der Dienstwohnungen anzuwenden.

Für die Beschaffung von Fremdkapital ist neben der Vergabe von Baurechten das Miteigentümer-Modell in Betracht zu ziehen. Durch die Begründung von Mit- oder Stockwerkeigentum über einzelne Liegenschaften können durch Teilveräusserungen Erträge generiert werden, ohne das Eigentum an den eigens genutzten Räumen/Flächen gänzlich zu verlieren. Durch das mit mehreren Personen geteilte Investment werden die Risiken minimiert. Diese Konstellationen sind vorsichtig zu prüfen, da sie komplizierter zu handhaben sind.

Der Finanzplan gemäss Aufgaben- und Finanzplan 2020 bis 2024 ist übergeordnet anzuwenden auf die hier vorliegende Liegenschaftsstrategie.

3 Liegenschaftsstrategie objektspezifisch

Die Methodik pro Objekt folgt immer folgender Struktur:

- Fakten/Definitionen inkl. Entwicklung des Umfeldes
- Kurzanalyse des Objekts (Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken)
- Präsentation mehrere Varianten
- Fazit mit Begründung
- Empfehlung weiteres Vorgehen

Glossar

Mietwert

Der Mietwert ist eine berechnete Grösse des selbstgenutzten oder vermieteten Objekts. Dabei orientiert sich der Mietwert an anderen vereinbarten und angebotenen Mieten im Quartier (Orts- und Quartierüblichkeit), ohne auf Vorzugsmieten (nicht angepasste Mieten, Abhängigkeitsmieten usw.) Rücksicht zu nehmen.