

## Bericht und Antrag

---

des Kirchenrates der Katholischen Kirchgemeinde Luzern  
an den Grossen Kirchenrat

### **Nachträgliche Genehmigung zur Aufnahme von Darlehen und Errichtung von Grundpfandtiteln für die Wohnüberbauung Ausserschachen (Projekt „Dubois“) und das Quartierzentrum Wesemlin (Projekt „Treffpunkt“) sowie zum Verkauf der Punktbauten im Ausserschachen**

---

#### **Ausgangslage**

Der **Grosse Kirchenrat** hat anlässlich seiner Sitzung vom **12. Dezember 2018** die beiden Sonderkredite zu den oben genannten Bauprojekten in der Höhe von insgesamt CHF 54'550'200 genehmigt.

An seiner Sitzung vom **2. Dezember 2019** hat der **Kirchenrat** in Zusammenhang mit beiden Bauprojekten der Kapitalbeschaffung und der Errichtung von entsprechenden Grundpfandtiteln zugestimmt.

Des Weiteren hat der **Grosse Kirchenrat** an seiner Sitzung vom **9. Dezember 2020** zugestimmt, dass die Liegenschaft im Wesemlin mit dem künftigen Quartierzentrum vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen umgebucht wird. Damit wurde die Basis zur Aufnahme eines Bankdarlehens geschaffen.

Inzwischen befinden sich beide Projekte in der Ausführungsphase. Über die Fortschritte der Bauarbeiten wird separat informiert.

Nach erfolgter Umbuchung der Liegenschaft Wesemlin hat die Kirchgemeinde den Notar beauftragt, die Errichtung des Grundpfandtitels in die Wege zu leiten. Die Verantwortlichen des Grundbuchamtes sind bei einer Konsultation des Kirchgemeindegesetzes (KGG)<sup>1</sup> auf eine Bestimmung gestossen, die für die Errichtung von Grundpfandrechten auf Grundstücken des Finanzvermögens eine Ermächtigung des Grossen Kirchenrats fordert. Zusätzlich bedürfen qualifizierte Beschlüsse der Genehmigung durch den Synodalrates, sofern der entsprechende Wert 30 Prozent des jährlichen Ertrags der Kirchensteuer übersteigt. Das Verfahren beim Grundbuchamt ist aufgrund der fehlenden Bestätigungen noch pendent.

Nachdem der Synodalrat die vom Grossen Kirchenrat am 12. Dezember 2018 genehmigten Sonderkredite mit Schreiben vom 8. Mai 2019 bestätigt hatte, ist der Kirchenrat davon ausgegangen, dass mit der Zustimmung des Parlaments zu beiden Sonderkrediten der Auftrag zur konkreten Umsetzung der Bauprojekte (inkl. Aufnahme von Bankdarlehen und Errichtung von Grundpfandtiteln) abschliessend erfolgt ist. Weder

---

<sup>1</sup> Synodalgesetz über die römisch-katholischen Kirchgemeinden des Kantons Luzern (Kirchgemeindegesetz, KGG), vom 7. November 2007.

Geschäftsführung noch Kirchenrat waren sich bewusst, dass für die Aufnahme von Darlehen und Errichtung von Grundpfandrechten auf Grundstücke des Finanzvermögens zusätzlich eine explizite Zustimmung des Grossen Kirchenrats erforderlich ist.

Im Rahmen einer internen Überprüfung zeigte sich zudem, dass aufgrund von weiteren Bestimmungen des KGGs zusätzliche Beschlüsse betreffend den Verkauf der Punktbauten im Ausserschachen zu fassen sind.

## 2. Regelungen im KGG

Laut § 18 Abs. 1 lit. e Ziff. 5 KGG entscheidet die Kirchgemeindeversammlung u.a. über folgende Finanzgeschäfte: „*Ermächtigung zur Aufnahme von Darlehen und zur Errichtung von Grundpfandrechten auf Grundstücken des Finanzvermögens.*“

Ferner entscheidet die Kirchgemeindeversammlung über die Veräusserung von Grundstücken, sofern der Wert zehn Prozent des jährlichen Ertrags der Kirchensteuer übersteigt (§ 18 Abs. 2 Ziff. 1 KGG).

Gewisse Geschäfte sind zusätzlich dem Synodalrat zu unterbreiten: „*Beschlüsse über Geschäfte gemäss [...] Absatz 1 e Ziffern 4 und 5 und Absatz 2 Ziffern 1 [...] bedürfen der Genehmigung des Synodalrats, sofern deren Wert den Ertrag von 30 Prozent des jährlichen Ertrages der Kirchensteuern übersteigt*“ (§ 18 Abs. 3 KGG).

## 3. Bisherige Anträge

Zum Vergleich: Bei der Realisierung des letzten grossen Bauprojekts im Unterlöchli lautete der Antrag an den Grossen Kirchenrat (Sitzung vom 8. Juli 2009) wie folgt:

### B. Antrag

Der Kirchenrat beantragt dem Grossen Kirchenrat:

- für das Projekt "Parkwohnungen Wesemlinwald – Unterlöchli" einen Kredit von 57'659'000 Franken (inklusive Erwerb von Land und Ausnützung für 4'789'365 Franken) zu bewilligen,
- den Kirchenrat zu ermächtigen, ein Darlehen von 57'659'000 Franken aufzunehmen und
- nach Abzug der Verkaufserlöse aus den Stockwerkeigentums-Wohnungen, die Restschuld in Hypothekendarlehen umzuwandeln und die entsprechenden Grundpfandrechte zu errichten, sowie den entsprechenden Erwerb von Land und Ausnützung zu tätigen.

Der Antrag von 2009 war insofern umfassender, als mit der Genehmigung des Sonderkredits gleichzeitig die Genehmigung zur Aufnahme eines Darlehens und zur Errichtung von Grundpfandtiteln beantragt wurde.

Im Jahr 2018 hingegen wurden dem Parlament „*einzig*“ die Anträge zur Genehmigung der beiden Sonderkredite unterbreitet, wobei die Aufnahme von Darlehen inkl. Errichtung von Grundpfandtiteln keine explizite Erwähnung fand:

## Antrag Ausserschachen<sup>2</sup>:

### B. Antrag

Der Kirchenrat beantragt dem Grossen Kirchenrat gemäss Gemeindeordnung Artikel 8, Absatz 1c und Artikel 22 b der Realisierung des Wohnprojektes Ausserschachen, Ebikon gemäss dem Projekt «DUBOIS» zuzustimmen und den entsprechenden Sonderkredit von 33'330'000 Franken zu bewilligen.

Luzern, 22. Oktober 2018

Susanna Bertschmann  
Präsidentin des Kirchenrates

Peter Bischof  
Geschäftsführer

## Antrag Wesemlin<sup>3</sup>:

### B. Antrag

Der Kirchenrat beantragt dem Grossen Kirchenrat gemäss Gemeindeordnung Artikel 8, Absatz 1c und Artikel 22 b - der Realisierung des Quartierzentrums Wesemlin gemäss dem Projekt «Treffpunkt» zuzustimmen und den entsprechenden Sonderkredit von 21'220'200 Franken zu bewilligen.

Luzern, 22. Oktober 2018

Susanna Bertschmann  
Präsidentin des Kirchenrates

Peter Bischof  
Geschäftsführer

Nach Rücksprache mit der Verwaltung der Römisch-katholischen Landeskirche des Kantons Luzern sind die fehlenden Beschlüsse durch den Grossen Kirchenrat gemäss den einschlägigen Bestimmungen des Kirchgemeindegesetzes (KGG) und unserer Gemeindeordnung<sup>4</sup>, Art. 22 lit. c<sup>5</sup> und d nachzuholen.

## 4. Bauprojekt Ausserschachen

Die Kirchgemeinde finanziert das Bauprojekt Ausserschachen auf Basis und im Rahmen der genehmigten Sonderkredite wie folgt:

---

<sup>2</sup> Bericht und Antrag des Kirchenrates an den Grossen Kirchenrat, Sitzung vom 12. Dezember 2018, Wohnüberbauung „DUBOIS“ Ausserschachen, Ebikon, S. 18.

<sup>3</sup> Bericht und Antrag des Grossen Kirchenrates an den Grossen Kirchenrat, Sitzung vom 12. Dezember 2018, Quartierzentrum «Treffpunkt» Wesemlin, S. 19.

<sup>4</sup> Gemeindeordnung der Katholischen Kirchgemeinde Luzern vom 25. Oktober 2009

<sup>5</sup> «Der Grosse Kirchenrat ist zuständig für die Beschlüsse über die Finanzgeschäfte gemäss § 18 Abs. 1 lit. e des Kirchgemeindegesetzes.»

<b>Ausserschachen</b>	<b>In CHF</b>
Eigenmittel Grundstück	8'530'000
Eigenmittel Bareinlagen	500'000
Käuferanzahlungen	1'800'000
Rundungen	- 30'000
<b>Bankkredit (grundpfandgesichert, Gesamtpfand)</b>	<b>29'300'000</b>
Total Anlagekosten	40'100'000
Total Anlagekosten (ohne Grundstück)	31'570'000

Anmerkung: Die Bank hat bei der Analyse des Projektes die Bewertungen (Grundstück) überprüft und die aktuellsten Kostenberechnungen berücksichtigt. Aus diesem Grund unterscheidet sich die vorliegende Summe der Anlagekosten ohne Grundstück (CHF 31'570'000) von derjenigen des «Bericht und Antrag» vom 12. Dezember 2018 (CHF 33'330'000).

Darüber hinaus fehlt der formelle Beschluss des Grossen Kirchenrats sowie dessen Genehmigung durch den Synodalrats betreffend Veräusserung von Grundstücken der Überbauung im Ausserschachen. Die zu verkaufenden Grundstücke existieren erst seit der Parzellierung von Grundstück Nr. 123 Ebikon im November 2020.

Verkauft werden die drei Punkthäuser im Ausserschachen (Grundstücke Nr. 2800, 2801 und 2802 Ebikon). Die Grundstücke Nr. 2800 und 2802 wurden in Stockwerkeigentum aufgeteilt (Stockwerkeigentum Nr. 6802 bis 6808 sowie Nr. 6809 bis 6815 Ebikon) und an Private veräussert. Grundstück Nr. 2801 wurde der Pensionskasse der Katholischen Kirchgemeinde Luzern verkauft.

Verkauft werden ferner 7 Roller-Parkplätze (Grundstücke Nr. 51929 bis 51934 Ebikon) und 17 Auto-Einstellplätze (Grundstücke 51935 bis 51952 Ebikon); (Stammgrundstück Nr. 2803).

Aktuell kann die Kirchgemeinde mit Verkaufserlösen (Punktbauten) in der Grössenordnung von CHF 14.97 Mio. rechnen. Bis auf eine Wohnung und mehrere Rollerparkplätze sind alle Objekte verkauft. Die letzte Wohnung ist reserviert, die Detailverkaufsberatung fortgeschritten<sup>6</sup>. Nach Erhalt der kompletten Kaufpreiszahlungen<sup>7</sup> wird sich der Bankkredit auf rund CHF 16'130'000 Mio. reduzieren; in der Pfandhaft verbleibt dann einzig Grundstück Nr. 123 Ebikon (Längsbau).

---

<sup>6</sup> Stand 23. März 2020.

<sup>7</sup> Die Überweisungen erfolgen laut öffentlich beurkundeten Kaufverträgen 7 Tage vor jeweiliger Bezugsbereitschaft der verkauften Wohnungen resp. des verkauften Punkthauses.

## 5. Quartierzentrum Wesemlin

Die Kirchgemeinde finanziert das Bauprojekt Quartierzentrum Wesemlin auf Basis und im Rahmen der genehmigten Sonderkredite wie folgt:

<b>Quartierzentrum Wesemlin</b>	<b>In CHF</b>
Eigenmittel Grundstück	5'180'000
Eigenmittel Bar	3'000'000
Vorfinanzierungen Kirchgemeinde	2'290'000
<b>Bankkredit (grundpfandgesichert)</b>	<b>16'300'000</b>
Total Anlagekosten	26'770'000
Total Anlagekosten (ohne Grundstück)	21'590'000

Anmerkungen:

Aufgrund des Anteils „Verwaltungsvermögen“ (Quartierzentrum), das ohne Bankkredit finanziert werden muss, und der in die Überbauung integrierten Geschäftsliegenschaften (Migros, Bäckerei, Drogerie) mit entsprechend niedrigerer Belehnungsmöglichkeit seitens Bank ist hier der Eigenmittelbedarf höher.

Der Kirchenrat hat im Rahmen der Kapitalbeschaffung beschlossen, CHF 3 Mio. Eigenmittel durch temporäre Erhöhung der Hypothek auf die Überbauung Unterlöchli einzubringen.

Die von der kreditgebenden Bank berechneten Anlagenkosten (CHF 21'590'000) liegen leicht (1.7%) über dem vom Grossen Kirchenrat genehmigten Sonderkredit (CHF 21'220'200). In diesem Fall müssen keine zusätzlichen Grundpfandrechte errichtet werden.

## 6. Schlussbemerkung

Der Kirchenrat bedauert, dass er die Auflagen des Kirchgemeindegesetzes zu wenig im Fokus hatte und dadurch dem Grossen Kirchenrat die Aufnahme der Bankdarlehen und die Errichtung der Grundpfandrechte nicht frühzeitig zur Genehmigung beantragt hat.

Der Kirchenrat betont, dass es sich bei den folgenden Anträgen lediglich um die Erfüllung formeller Anforderungen im Rahmen der bereits gesprochenen Sonderkredite handelt.

### Antrag

Der Kirchenrat beantragt dem Grossen Kirchenrat:

1. **Überbauung Ausserschachen:** Aufnahme eines Bankdarlehens in der Höhe von CHF 29'300'000 und die Errichtung eines Registerschuldbriefes in gleicher Höhe.
2. **Überbauung Ausserschachen:** Verkauf der Grundstücke Nr. 2801, Nr. 6802 bis 6815 sowie Nr. 51929 bis 51952, alle Ebikon.
3. **Quartierzentrum Wesemlin:** Aufnahme eines Bankdarlehens in der Höhe von CHF 16'300'000 und die Errichtung eines Registerschuldbriefes in gleicher Höhe.
4. **Quartierzentrum Wesemlin:** Temporäre Erhöhung der Hypothek auf die Überbauung Unterlöchli um CHF 3'000'000 als Beitrag „Eigenmittel“.

Luzern, 29. März 2021

Namens des Kirchenrates

Die Präsidentin:  
Susanna Bertschmann

Der Geschäftsführer:  
Stephan Müller

### Beschluss

Der Grosse Kirchenrat beschliesst:

1. **Überbauung Ausserschachen:** Aufnahme eines Bankdarlehens in der Höhe von CHF 29'300'000 und die Errichtung eines Registerschuldbriefes in gleicher Höhe.
2. **Überbauung Ausserschachen:** Verkauf der Grundstücke Nr. 2801, Nr. 6802 bis 6815 sowie Nr. 51929 bis 51952, alle Ebikon.
3. **Quartierzentrum Wesemlin:** Aufnahme eines Bankdarlehens in der Höhe von CHF 16'300'000 und die Errichtung eines Registerschuldbriefes in gleicher Höhe.
4. **Quartierzentrum Wesemlin:** Temporäre Erhöhung der Hypothek auf die Überbauung Unterlöchli um CHF 3'000'000 als Beitrag „Eigenmittel“.

Luzern, 19. Mai 2021

Namens des Grossen Kirchenrats

Die Präsidentin:  
Sandra Felder-Estermann

Der Ratssekretär:  
Stephan Müller